

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

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

*Procedimento:*

**E.I. n.116/2020**  
**BCC Roma soc.coop. c/ \***  
**Siena NPL 2018 (creditore intervenuto)**  
**Agenzia delle Entrate\_Riscossione (creditore intervenuto)**  
G.E. dott. Federico Bonato  
Custode dott. comm. Giancarlo Puri

*Documento:*

**Elaborato peritale definitivo - privacy**

12 Gennaio 2024

01028 ORTE VT  
Via Le Piane, 30

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

C.F. FLGLI68C24G135D  
Partita IVA 01803960564

Esperto Stimatore  
ing. Giulio Follatello

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

**Esecuzione Immobiliare n.116/2020**

BCC Roma soc.coop. c/ \*

Siena NPL 2018 (creditore intervenuto)

Agenzia delle Entrate\_Riscossione (creditore intervenuto)

Iscrizione ruolo R.G. del 20.07.2020

Prima udienza - 12 gennaio 2023 / Seconda udienza - 21 settembre 2023 (posticipazione d'ufficio  
25 gennaio 2024)

Custode: dott. commercialista Giancarlo Puri

Esperto Stimatore: ing. Giulio Follatello

Viterbo, 12 Gennaio 2024

Oggetto: **Elaborato peritale definitivo - privacy**

Il sottoscritto ing. Giulio Follatello, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n. A690 e con studio in Orte (VT) 01028 - Via Le Piane 30, essendo stato nominato Esperto Stimatore quale sostituto in data 20 giugno 2022 con relativa notifica pec del 22.06.2022 nella procedura esecutiva indicata, intende premettere alla redazione della perizia in oggetto quanto segue:

- ha ricevuto il **conferimento** dell'incarico prestando il prescritto giuramento di rito telematico il 29 giugno 2022
- ha iniziato le **operazioni peritali** solo in un secondo momento, per motivi legati ad esigenze personali e professionali dello scrivente esperto stimatore e del complementare ausiliario custode nominato così come indicato nell'**istanza di proroga** redatta e depositata in data 30 settembre 2022, tuttavia successivamente vistata dal GE mediante relativa autorizzazione del 06.01.2023 notificata con pec del 09.01.2023, provvedendo comunque nel corso dell'intero sviluppo della consulenza a:
  - verificare la documentazione di cui alla Relazione notarile depositata in merito ai beni pignorati definiti da intero fabbricato pluripiano composto da unità immobiliari 'in corso di costruzione' oltre annesso locale, in dettaglio descritti al punto 7;
  - acquisire on-line dall'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali / Pubblicità immobiliare rispettivamente sia rispettivamente l'estratto di mappa catastale del fabbricato, le visure storiche di alcuni beni significativi indicati e l'unica planimetria catastale esistente invece del locale accessorio, sia la rinnovata ispezione ipotecaria degli stessi beni significativi, completa dell'elenco delle corrispondenti formalità che non ha evidenziato la presenza di ulteriori ipoteche giudiziali, come distintamente riportato ai punti 2-3-4-5-9;
  - acquisire presso il notaio che lo ha redatto la copia conforme dell'unitario atto di provenienza sia di un bene pignorato sia dei due immobili che hanno dato origine al fabbricato che ricomprende tutti gli altri beni staggiti, oltre ad ottenere sia presso

l'Archivio Notarile di Viterbo un atto di donazione/divisione ultraventennale che dall'Archivio Notarile di Roma dopo diverso tempo dalla richiesta altro rogito di compravendita necessario, a garanzia della verifica della continuità delle trascrizioni degli atti secondo quanto evidenziato al punto 3;

ottenere dall'Ufficio tecnico comunale la documentazione e le informazioni necessarie all'accertamento della conformità edilizia ed urbanistica del fabbricato, salvo altra più approfondita ricerca in atto, oltre il certificato di destinazione urbanistica e l'attestazione in merito all'assenza di usi civici, secondo quanto argomentato ai punti 13-14-15-23;

reperire all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Registro sia l'attestazione d'inesistenza di eventuali atti di locazione di cui al punto 20, che la copia di una dichiarazione di successione interessante uno dei beni originari di cui al punto 3

- ha effettuato congiuntamente al dott. Damiano Andolfi quale collaboratore ausiliario del Custode nominato dott. Giancarlo Puri il **primo accesso** parziale alle proprietà staggite il 5 ottobre 2022 seguito dal **secondo accesso** parziale del 18 gennaio 2023, causa presenza di ingente colonia di piccioni che avevano invaso l'intero fabbricato limitandone la fruibilità per motivi di igiene, così come infatti risulta dai corrispondenti Verbali redatti a cura del custode e sottoscritto dallo scrivente, di cui il primo è stato depositato in data 09.01.2023 congiuntamente alla Relazione periodica sulla custodia, della quale si è dato contezza al G.E. nell'udienza del 12 gennaio 2023; dato il protrarsi della situazione di incuria e impraticabilità degli ambienti per la presenza diffusa di guano e di alcuni degli stessi volatili morti, impedendone di fatto l'ispezione degli innumerevoli ambienti dislocati su più piani, interessati peraltro da apposite e reiterate disinfestazioni richieste dal custode e documentate, si è reso successivamente necessario l'**ulteriore sopralluogo** finale del giorno 1 agosto 2023, così come adeguatamente verbalizzato ed oggetto di deposito in data 18.09.2023 congiuntamente ad altra Relazione periodica sulla custodia; durante i suddetti accessi si è verificato compiutamente lo stato dei beni con riferimento alle abitazioni e relative cantine non ancora accatastati in esecuzione come prima specificato ed al singolo immobile pertinenziale, acquisendo la corrispondente documentazione fotografica ed effettuandone anche il rilievo geometrico, che non ha comunque evidenziato la presenza di non conformità edilizie dal confronto con la documentazione tecnica reperita

(allegati 1a/1b/1c - in atti)

- ha preso atto della suddetta ultima Relazione del custode in cui si è riportata la sequenza delle attività effettuate rimarcando altresì le difficoltà all'accesso, ragion per cui il GE con provvedimento del 19.09.2023 ha **posticipato** l'udienza al 25 gennaio 2024 ai fini del completamento delle stesse operazioni peritali

(allegato 1bis - in atti)

- ha **depositato telematicamente** l'elaborato peritale redatto oltre i tempi assegnati in data 3 ottobre 2023, avendo poi acquisito come detto rispettivamente l'atto ultraventennale precedentemente richiesto all'Archivio Notarile di Roma solo il 04.01.2024 oltre documentazione accessoria presso ADE-Pubblicità Immobiliare, si è proceduto ad **integrare** la perizia direttamente nella presente versione definitiva con precisazioni unicamente al **punto 3**

(allegato 30)

- ha **inviato** il suddetto elaborato peritale lo stesso 3 ottobre 2023 secondo procedura con pec al custode, al creditore procedente, agli intervenuti ed alla

stessa società eseguita, dichiarando di **non** aver ricevuto **osservazioni** in merito da nessuna delle **parti** nei tempi concordati.

(allegato 31)

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

**1.** Dall'analisi della documentazione depositata nel fascicolo informatico il giorno 26.10.2020 di cui all'art. 567 c.2 CPC il Certificato notarile redatto dal dott. Rocco Mancuso di Lecce in pari data 26 ottobre 2020 risulta **completo** attestando compiutamente le risultanze delle visure catastali e dei registri di pubblicità immobiliare consultati relativi ai beni staggiati nel ventennio di riferimento ed ultraventennali come richiesto, riscontrando tuttavia la carezza in allegato della documentazione ipotecaria e catastale ed anche dell'unica planimetria esistente.

Con riferimento all'osservazione evidenziata nel punto a seguire, si fa presente che nel Certificato il bene sub 32 risulta in modo **anomalo** da valutare individuato catastalmente senza categoria e riportato invece quale 'ente comune' tra gli immobili oggetto del pignoramento, diversamente da quanto in effetti riscontrato in questo stesso documento.

Risulta poi omessa l'annotazione posta all'atto di mutuo con ipoteca volontaria sottoscritto quale titolo esecutivo del pignoramento in essere.

(allegato 2 - in atti)

**2.** L'acquisizione delle visure catastali storiche aggiornate evidenzia che l'individuazione attuale dei diversificati beni staggiati ricompresi in unico fabbricato siti nel Comune di Vetralla (VT) e così distinti al CF\_ piena proprietà:

> Fg.22 part.--- sub.1 (p.T) categoria C/6 classe 5 consistenza mq 24 superficie catastale mq 25 rendita € 14,87 - via Aurelia bis n.-;

> Fg.22 part.--- sub.4/5/6/7/8 (p.T) categoria F/3 consistenza inesistente rendita non dichiarata - via del Fontanile n.-

> Fg.22 part.--- sub.9/10/11/12/13 (p.1) categoria F/3 consistenza inesistente rendita non dichiarata - via del Fontanile n.40

> Fg.22 part.--- sub.14/15/16/17 (p.2-3) categoria F/3 consistenza inesistente rendita non dichiarata - via del Fontanile n.-

> Fg.22 part.--- sub.18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31 (p.S) categoria F/3 consistenza inesistente rendita non dichiarata - via del Fontanile n.-

> Fg.22 part.--- sub.32 (p.S-T-1-2) partita speciale 'bene comune non censibile' ai sub dal 4 al 31 rendita inesistente - via del Fontanile n.-

come dettagliato al punto 7 risulta sostanzialmente **coerente** con quanto riportato nell'Atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione per toponomastica, definizione tipologica quali 'rimessa' e 'unità in corso di costruzione' ad **eccezione** del sub.32 che risulta invece individuato come categoria F/1 'area urbana' nel solo atto e correttamente 'ente comune' nella trascrizione, oltre che per estensione superficiale limitatamente al sub 1 e completa identificazione catastale.

(allegati 3a-b-c-d-e-f-g-h-i-j-k-l-m-n-o-p-q-r-s-t-u-v-w-x-y-z-aa-bb-cc-dd)

La particella n.--- su cui è stato edificato il fabbricato che include le unità immobiliari pignorate e la sottostante pertinenza rimessa ma di fatto adibita a locale tecnico sono individuate correttamente al CT quale 'ente urbano', avente superficie di mq 470 dall'originario impianto meccanografico del 1971.

(allegato 4)

3. Si anticipa quanto andrebbe invece indicato al punto 20, ai fini di una migliore analisi dei titoli di proprietà dei beni posti in continuità temporale, che il **possesso** degli immobili oggetto di pignoramento deriva dal reperito in copia conforme Atto di compravendita duplice rogitato in data 11 settembre 2008 dal notaio Giorgio Imparato a Vetralla (VT) (Repertorio n.--- Raccolta n.---), trascritto negli uffici dell'ex-Conservatoria ora Agenzia delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare di Viterbo il 24.09.2008 rispettivamente con Formalità nn.--- - --- (Registro generale nn.--- - ---) e registrato presso Agenzia delle Entrate - Viterbo in data 23.09.2008 al n.--- mod.1T, con il quale viene definito appunto l'acquisto a favore della società (cf/registro imprese ----), con sede legale in Roma, via Copenaghen n.40 da cui origina la società eseguita ---- come successivamente riportato, per il diritto di piena proprietà dei beni siti in Vetralla (VT) distintamente nel dettaglio: in prima vendita al prezzo convenuto di € 20.000,00 il "locale ad uso rimessa/magazzino" ubicato in via del Fontanile n.36 al piano terra e identificato in CF come Fg. 1 part. --- sub 2 cat. C/6 classe 6 consistenza mq 16 rendita € 12,40, da parte di (cf ) nata a Vetralla ( ) e residente nello stesso comune, in qualità di proprietaria con quota di 1/1 del bene personale; in seconda vendita al prezzo convenuto di € 150.000,00 sia il "locale ad uso rimessa" con accesso da via Aurelia bis n.3 al piano terra e identificato in CF come Fg. 1 part. --- sub 1 cat. C/6 classe 5 consistenza mq 24 rendita € 14,87 quale di fatto uno degli immobili ad oggi staggito, che il "fabbricato ai piani terreno e primo, un tempo adibito a frantoio per olive ed attualmente in stato di completo abbandono e fatiscenza" posto in via del Fontanile nn.38-40 e individuato in CF come Fg. 1 part. --- sub 3 cat. D/1 rendita € 3718,49, ceduti invece da di Farnese Claudio e Massimo snc (cf/registro imprese 01505720501), con sede legale in Vetralla ( ) che li deteneva in piena proprietà.

Si fa presente che nell'atto si attesta che nelle vendite "sono compresi tutti i diritti, pertinenze, servitù e la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato", dichiarando altresì le parti venditrici rispettivamente che "quanto (in) oggetto è stato realizzato in epoca anteriore al 1 settembre 1967", successivamente "non sono state apportate variazioni planivolumetriche" ed inoltre che in merito alle "opere di completa ristrutturazione" del fabbricato risulta presentato presso l'Ufficio tecnico comunale apposito Permesso di costruire di cui alla Pratica edilizia n.7144/2007, autorizzando pertanto la parte acquirente alla voltura della stessa procedura. Nell'atto sono altresì riportate le rispettive provenienze dei diversi beni complete dei dati di riferimento, quali rogiti dello stesso notaio e di altro professionista distintamente a seguire riportati.

Si osserva che gli immobili indicati sub.2-3 hanno poi **dato origine** a seguito di soppressione e conseguente ristrutturazione oltre cambio di destinazione d'uso del 2012 al nuovo fabbricato definito dai distinti sub.4/32 interessati dal pignoramento, come meglio specificato al punto 11.

(allegato 5)

Si evidenzia che **sono presenti diverse trascrizioni intra/ultraventennali** a favore dei danti causa dell'esecutato oltre a quella prioritariamente sopra riportata, come desunto dalla documentazione in atti e poi verificato con apposita ispezione ipotecaria, pertanto con riferimento al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (04.08.2020) e fino alla data dei distinti titoli di acquisto trascritti in data anteriore al periodo stesso a **garanzia della continuità** nei passaggi della titolarità del bene, a **meno** di quanto evidenziato in merito agli atti ultraventennali, il tutto come a seguire riportato.

- a. Atto di mutamento di denominazione con trascrizione del 15.03.2016 (Formalità / Registro particolare --- Registro generale ---) – Atto notarile pubblico di Antonino

- Privitera del 28 gennaio 2016 in Roma (Repertorio n.--- Raccolta n.---) registrato a Roma – atto di riferimento intravventennale relativo alla modifica della ragione sociale della società da \_\_\_\_\_ (cf -----) con sede in Civitavecchia (RM) a ----- (cf -----) con sede a Roma ma con mantenimento del cf, di cui al relativo trasferimento di tutti i beni disponibili inclusi quelli in esecuzione siti in Vetralla (VT)
- b. Atto di mutamento di denominazione con trascrizione del 02.03.2016 (Formalità / Registro particolare --- Registro generale ---) – Atto notarile pubblico di Carmine Andretta del 15 ottobre 2014 in Roma (Repertorio n.--- Raccolta n.---) registrato a Roma il giorno 11.11.2014 al n.23546 serie 1T – atto di riferimento intravventennale relativo alla modifica della ragione sociale della società da \_\_\_\_\_ (cf -----) con sede in Civitavecchia (RM) ed in precedenza in Roma a TOMMASINI \_\_\_\_\_ (cf -----) con sede invariata e analogamente il mantenimento del cf, di cui al relativo trasferimento di tutti i beni disponibili inclusi quelli in esecuzione siti in Vetralla (VT)
- c. Atto di compravendita tra vivi con trascrizione del 24.09.2008 (Formalità / Registro particolare 11638 Registro generale 16187) – Atto notarile pubblico di Giorgio Imparato del giorno 11 settembre 2008 in Vetralla (VT) (Repertorio n.54367 Raccolta n.21144) registrato a Viterbo il 23.09.2008 al n.12378 – atto intravventennale sopra evidenziato di cui al bene in esecuzione ed a quello principale di provenienza siti in Vetralla (VT) definiti da locale uso magazzino ed opificio identificati al CF Fg. 1 part. --- sub 1 cat. C/6 (mq 24) e sub 3 cat. D/1 – società \_\_\_\_\_ (cf 04505700501) con sede legale in Vetralla (VT) vende gli immobili alla società \_\_\_\_\_ (cf -----) con sede in Roma - diritti acquisiti e ceduti per piena proprietà
- d. Atto di compravendita tra vivi con trascrizione del 24.09.2008 (Formalità / Registro particolare 11637 Registro generale 16186) – Atto notarile pubblico di Giorgio Imparato del giorno 11 settembre 2008 in Vetralla (VT) (Repertorio n.54367 Raccolta n.21144) registrato a Viterbo il 23.09.2008 al n.12378 – atto intravventennale sopra evidenziato di cui ad altro bene originante quelli staggiti sito in Vetralla (VT) definito da locale uso magazzino individuato al CF Fg. 1 part. --- sub 2 cat. C/6 (mq 16) – \_\_\_\_\_ vende l'immobile alla società \_\_\_\_\_ (cf -----) con sede in Roma - diritti acquisiti e ceduti per piena proprietà
- e. Atto di compravendita tra vivi con trascrizione del 05.10.2007 (Formalità / Registro particolare 13633 Registro generale 19418) – Atto notarile pubblico di Giorgio Imparato del 26 settembre 2007 in Vetralla (VT) (Repertorio n.52887 Raccolta n.19889) registrato a Viterbo il 04.10.2007 al n.11451 – atto di riferimento intravventennale di cui al bene in esecuzione sito in Vetralla (VT) definito da locale rimessa ad uso magazzino in via Aurelia bis n.3 e individuato al CF Fg. 1 part. --- sub 1 cat. C/6 (mq 24) – \_\_\_\_\_ vende l'immobile indicato alla società \_\_\_\_\_ con sede legale in Vetralla (VT) - diritti acquisiti e ceduti per piena proprietà
- f. Atto di compravendita tra vivi con trascrizione del 12.04.2007 (Formalità / Registro particolare 4710 Registro generale 6683) – Atto notarile pubblico di Giorgio Imparato del 28 marzo 2007 in Vetralla (VT) (Repertorio n.52099 Raccolta n.19292) registrato a Viterbo il giorno 11.04.2007 al n.3085 – atto di riferimento

intravventennale di cui al bene in esecuzione sito in Vetralla (VT) definito da opificio quale ex-frantoio in via del Fontanile n.38-40 e individuato al CF Fg. 1 part. --- sub 3 cat. D/1 – fratelli

vendono il fabbricato indicato alla società I

con sede legale in Vetralla (VT) - diritto acquisito per piena proprietà e ceduto in quota pari a ½ ciascuno

- g. **Atto di cessione di quota d'azienda con trascrizione del 29.04.1981 (Formalità / Registro particolare 3918 Registro generale 4643) – Atto notarile pubblico di Aldo Garofalo del 9 aprile 1981 in Roma (Repertorio n.4958 Raccolta n.1346) registrato a Roma il 21.04.1982 al n.20724 serie 1A – atto di riferimento ultravventennale reperito presso Archivio Notarile di Roma di cui al bene ad origine di quelli in esecuzione sito in Vetralla (VT) definito da “fabbricato adibito a frantoio di olive” in via del Fontanile n.38-40 e individuato al CF Partita 1382 Fg. 1 part. --- sub 3 cat. D/1 rend. £ 6000 –**

in quanto minori, giusta procura del Giudice tutelare presso la Pretura di Roma del 18.02.1981, acquistano quota pari a ½ dell'edificio indicato oltre la “metà indivisa dell'azienda corrente denominata quali macchinario e avviamento commerciale” da nota a Roma il 18.05.1985 (cf il prezzo convenuto di £ 52.500.000 di cui £ 32.000.000 per il fabbricato - diritto acquisito in quota pari alla metà indivisa e ceduto per proprietà del 50%

Si fa presente che sia nell'atto sia nella trascrizione è indicato che “la cessione è stata comprensiva di ogni diritto, servitù, annessi e pertinenze”, mentre la parte venditrice garantisce “quanto alienato nonché la sua libertà da vincoli, oneri, privilegi e diritti di terzi”.

Si osserva che nella richiamata procura allegata all'atto è riportato che i fratelli erano a loro volta in possesso dell'altra metà del fabbricato in virtù della **donazione** del bene da parte del padre

e qui accettata in Viterbo, con atto notarile 1980 (Repertorio n.52930) registrato a Roma il 16.04.1981 al n.5475 vol.7233 come desunto dalla visura storica del bene richiamata al punto 11; nessun riferimento a quanto esposto nel Certificato notarile di cui al punto 1. (allegato 6agg)

- h. **Atto di donazione accettata e divisione con trascrizione del 03.01.1980 (Formalità / Registro particolare 101 Registro generale 111) – Atto notarile pubblico di Giuseppe Togandi del 29 dicembre 1979 in Vetralla (VT) presso abitazione famiglia Forliti (Repertorio n.13817 Raccolta n.8279) registrato a Viterbo il 07.01.1980 al n.208 mod.1 – atto di riferimento ultravventennale reperito presso Archivio Notarile di Viterbo di cui al bene in esecuzione sito in Vetralla (VT) definito da “locale adibito a magazzino” in via del Fontanile n.36 e individuato al CF Partita 761 Fg. 1 part. --- sub 2 cat. C/6 cl. 6 (mq 16) rend. £ 54 –**

acquisisce e accetta la nuda proprietà dell'immobile indicato donato, nonché ricompreso nell'ampio compendio oggetto di contestuale divisione con la composto da abitazione, magazzini e terreni in Vetralla oltre beni a Viterbo, dai genitori I

( “riservandosi l'usufrutto

generale loro vita natural durante”, precisando che tutti i soggetti sono residenti nella stessa cittadina - diritti acquisiti per intera nuda proprietà e donati in quota pari a ½ “ciascuno per quanto di propria spettanza degli immobili urbani e rustici”

Risulta correlata Dichiarazione di riunione d'usufrutto con voltura catastale n.1487 del 28.03.2000, desunta dalla visura storica del bene richiamata al punto 11, di cui alla Denuncia di successione di \_\_\_\_\_ del 4 aprile 1987 registrata a Viterbo al n.2075 in data 17.03.2000, nessun riferimento invece alla complementare dichiarazione relativa a \_\_\_\_\_

Si fa presente che nell'atto è indicato che “gli immobili vengono donati e divisi nello stato di fatto e di diritto, con ogni pertinenza e dipendenza, diritti e servitù”, viene altresì riportato che “il possesso verrà dato alle parti donatarie e condividenti alla cessazione di detto usufrutto”; nessun riferimento a quanto esposto nel Certificato notarile di cui al punto 1.

(allegato 7)

- i. Atto per causa di morte con trascrizione del 16.03.1972 (Formalità / Registro particolare 2041 Registro generale 2511) – Denuncia di successione di DE \_\_\_\_\_

e domiciliato a Vetralla \_\_\_\_\_  
strata a Viterbo al n.42 \_\_\_\_\_

Volume n.466 (n.188 mod.1) in data 04.02.1972 ma non volturata in catasto – unità immobiliare in Vetralla (VT) definita da “stalla (in) via Aurelia n.3 (al) piano terra” individuata al CF Partita 613 Fg. 1 part. --- sub 1 cat. C/6 cl. 5 (mq 24) rend. £ 69, facente parte di più ampio asse ereditario incluse case d'abitazione e terreni agricoli – a favore della figlia adottiva \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e residente a Vetralla (VI), mentre risulta rispettivamente solo citata nella denuncia di successione ed invece riportata nella relativa nota di trascrizione la coniuge M \_\_\_\_\_

giorno 01.09.1898, con diritti pertanto di piena proprietà acquisito ex-lege dalla figlia, tuttavia oggetto di verifica, e distinto usufrutto legale alla coniuge riportata altresì nella visura catastale del bene di cui al punto 2 / all.3a

Risulta correlato Atto di accettazione tacita di eredità trascritto il 22.10.2020 (Formalità / Registro particolare 10635 Registro generale 13434) – Azione promossa a cura del precedente nell'esecuzione in oggetto, in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita rogitato da Giorgio Imparato in data 26 settembre 2007 a Vetralla (VT) (Repertorio n.52887/19889) trascritto con formalità n.13633 del 05.10.2007 sopra riportato; nell'atto di che trattasi si fa riferimento al diritto acquisito di nuda proprietà.

Si osserva con riferimento alla successione ex lege riportata l'eventuale **criticità** relativa alla possibile incompletezza della documentazione, in quanto non risulta chiaramente definito se il bene sub 1 fosse in piena proprietà del de cuius oppure in comproprietà con la coniuge, come peraltro riportato nel Certificato notarile depositato in merito al mancato reperimento del titolo di provenienza: in dettaglio nel primo caso, più accreditato, la coniuge poteva acquisire il cd. ‘usufrutto uxorio’, riconosciuto solo fino al 1975 in occasione della riforma del diritto di famiglia, e la figlia doveva provvedere successivamente alla voltura per **riunione di usufrutto** ma di fatto non riscontrato; nel secondo caso la figlia avrebbe acquisito per eredità legale del padre solo una quota del bene ed alla morte della madre sarebbe stato necessario procedere a nuova e **distinta successione** come sembra tuttavia invece evincersi dalla voltura storica dello stesso immobile: opportuno pertanto approfondire la tematica, rimettendosi di fatto alla valutazione del GE in udienza al fine dell'accoglimento o meno di quanto osservato.

(allegato 8) / (allegato 9\*)

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

- a. **Verbale di pignoramento immobili** trascritto il 04.08.2020 (*Formalità / Registro particolare --- Registro generale ---*) – Atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo del 2 luglio 2020 (Repertorio n.---) di cui all'Atto di pignoramento immobiliare del 29.06.2020 notificato alla società esecutata e congiuntamente al suo legale rappresentante in pari data 29.06.2020 tramite servizio postale in racc. A-R e successivamente con servizio UNEP del Tribunale perfezionato il 13.07.2020, a seguito di Atto di precetto del 20.02.2020 con notifica tramite pec del 27.05.2020 per importo complessivo pari a € 1.238.199,10 esclusi interessi convenzionali di mora maturandi all'effettivo pagamento oltre spese accessorie, in virtù del Mutuo Fondiario per importo pari a € 1.200.000,00 stipulato dalla società \_\_\_\_\_ ad oggi ----- con BCC Capranica soc.coop.az. ad oggi incorporata in BCC di Roma soc.coop. il 24.09.2008 di cui all'atto notaio Giorgio Imparato (Rep. n.---/---) munito di formula esecutiva del 07.10.2008, osservando che allo stesso è seguito un accordo tra le parti per riduzione della somma mutuata ad € 1.120.000,00 di cui all'ulteriore atto notaio Giorgio Imparato del 06.05.2011 (Rep. n.---/---) munito di formula esecutiva del 20.07.2011 – beni siti in Vetralla (VT) in piena proprietà (> unità negoziale unica) via del Fontanile n.-quali 'unità immobiliari in corso di costruzione' ubicati al piano sotterraneo-terra-primo-secondo-terzo relativi ad unico fabbricato e distinti in CF al Fg. 22 part. --- sub 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31 cat. F/3 / part. --- sub 32 cat. F/1 'area urbana' nel medesimo atto ma 'ente comune' nella correlata nota di trascrizione, precisando che le stesse unità sono tutte derivanti dagli originali ex sub 2-3, oltre immobile uso rimessa sito in via Aurelia bis n.3 posto al piano terra e individuato in CF al Fg. 22 part. --- sub 1 cat. C/6 cl. 5 (mq 24) rendita € 14,87 – contro debitore ----- (cf -----) con sede a Roma, via Cristoforo Colombo n.456 sc.A int.12, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA con sede legale a Roma, via Sardegna n.129 (cf/p.IVA 01275240586) per diritto di piena proprietà; l'atto risulta depositato nel fascicolo con modalità telematica in data 20.07.2020 con attività promossa dal creditore precedente rappresentato e difeso dall'avv. \_\_\_\_\_ di Montalto di Castro (VT) con elezione di domicilio presso \_\_\_\_\_ con sede a Viterbo, via Sant'Egidio n.2

Si fa presente analogamente a quanto comunque riportato nel punto 2 che è stata riscontrata un'**incongruenza**, relativa all'errata attribuzione della categoria dell'unità immobiliare sub.32 come F/1 'area urbana' nel solo atto di pignoramento ed E 'ente comune nella correlata nota di trascrizione, pur essendo correttamente identificata da visura catastale al CF quale 'bene comune non censibile' ai distinti subalterni da 4 a 31 in quanto di fatto associabile agli spazi distributivi interni: tale discrasia potrebbe costituire una **criticità** ai fini della regolarità della procedura, rispetto alla quale ci si rimette comunque al GE per l'opportuna valutazione del caso.

(allegato 10 - in atti)

- b. **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con iscrizione del 26.09.2008** (*Formalità / Registro particolare 3105 Registro generale 16376*) – Atto notarile pubblico di Giorgio Imparato del 24 settembre 2008 in Vetralla (VT) (Repertorio n.54429 Raccolta n.21193) per mutuo concordato avente importo capitale di € 1.200.000,00 e importo totale € 2.400.000,00 al tasso interesse annuo

iniziale pari a 6,392% e tasso globale ammortamento riferito a Euribor 6 mesi più 1,2% della durata di anni 15 – gravante su beni siti in Vetralla (VT), per piena proprietà distintamente in via Aurelia bis n.3 rimessa distinta in CF al Fg. 1 part. --- sub 1 cat. C/6 (mq 24) / in via del Fontanile n.36 rimessa part. --- sub 2 cat. C/6 (mq 16) / in via del Fontanile n.38-40 opificio part. --- sub 3 cat. D/1 – contro mutuatario e debitore ipotecario (cf -----) con sede legale in Roma, a favore del creditore ipotecario BCC di CAPRANICA scpa con sede e domicilio eletto a Capranica (VT), via Olivares n.1 (cf/p.IVA 01614300562), per diritto di proprietà esclusiva

Risulta correlata Annotazione presentata il 07.06.2011 (Formalità / Registro particolare 1886 Registro generale 9283) – Rimodulazione del mutuo ipotecario per importo capitale di € 1.120.000,00, come definito nell'atto notarile di erogazione e quietanza con inizio dell'ammortamento rogitato da Giorgio Imparato in data 6 maggio 2011 a Vetralla (VT) (Repertorio n.57785/24172) registrato a Viterbo il 23.05.2011 al n.5622/1T sopra menzionato; nell'atto di che trattasi è allegata la nota di esecuzione del titolo del 20 luglio 2011.

Si osserva distintamente sia che nel contratto di mutuo sottoscritto si fa riferimento alla particella n.--- sub 2-3 che hanno poi dato origine per soppressione, ristrutturazione e cambio d'uso con variazione prot. n.VT0096154 del 20.06.2012 di cui al punto 11 alle unità immobiliari riportate nel suddetto pignoramento del 20.06.2020, sia che l'istituto di credito indicato Banca di Capranica di Credito Cooperativo soc coop. è stato incorporato dalla BCC di Roma soc coop. con atto di fusione a rogito notaio Stefano Bompadre in Roma del 21.06.2016 (Repertorio n.19008 Raccolta n.12769).

(allegato 11 - in atti) / (allegato 12\*)

Dalla disamina del fascicolo informatico si rileva che risultano presenti alcuni **atti d'intervento** di cui all'art. 499 CPC come a seguire riportato:

- a. Atto SIENA NPL 2018 srl (cf 00799960158) con sede in Roma rappresentata da DOVALUE spa (p.iva 02659940239) del 15 marzo 2023, in riferimento al contratto di **mutuo fondiario** di cui all'atto notarile di Gianluca Napoleone del 20 marzo 2008 in Civitavecchia (VT) (Repertorio n.35058 Raccolta n.15516) munito di formula esecutiva del 26.03.2008 e successivo atto notarile di erogazione e quietanza finale rogitato dallo stesso Gianluca Napoleone il 24.04.2008 (Repertorio n.35202/15614) con formula esecutiva del 15.05.2008, con cui Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa erogava a FINTECO srl importo di € 450.000,00, con rimborso in 10 anni al tasso annuale del 5,65% e garanzia data da iscrizione di ipoteca su fabbricato commerciale sito in Marta (VT), via Sant'Egidio snc e distinto in CF al Fg. 2 part. 956 cat. D/8 rendita € 4874,00, definita in data 09.04.2008 (*Formalità / Registro particolare 1001 Registro generale 4878*); a seguire il bene è acquistato con relativo accollo del mutuo stesso da ----- con atto di compravendita a rogito notaio Pietro Miele del 14 novembre 2011 in Roma (Repertorio n.9804 Raccolta n.5746) quale dante causa per i mutamenti di denominazione sopra riportati della società eseguita nella presente procedura: residua pertanto un importo complessivo pari ad € 56.617,78 di cui € 43.186,93 per capitale oltre interessi maturandi ed accessori nei confronti di ----- (cf -----) con sede a Roma
- b. Atto AGENZIA DELLE ENTRATE\_Riscossione (p.iva 13756881002) con sede in Roma del 24 luglio 2023 in riferimento al documento Ambito 097 Fascicolo 2023/332904 per crediti vantati di importo pari ad € 1.629.428,36 in sola sede chirografaria oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi nei confronti di ----- (cf -----) con sede a Roma

- c. Atto AGENZIA DELLE ENTRATE\_Riscossione (p.iva 13756881002) con sede in Roma del 24 luglio 2023 in riferimento al documento Ambito 125 Fascicolo 2023/21488 per crediti vantati di importo pari ad € 337,19 in sola sede chirografaria oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi nei confronti di ----- (cf -----) con sede a Roma.

*(allegati 13-14a/14b - in atti)*

5. L'acquisizione sia dell'estratto di mappa catastale che dell'elenco subalterni dall'Agenzia delle Entrate - Servizi Territoriali relativo alla particella n.--- interessata, evidenzia la **corretta** identificazione dei beni posti ricompresi nell'unitario fabbricato e definiti appunto da 'unità in corso di costruzione' quali abitazioni distribuite ai piani terra, primo, secondo e terzo (sub. 4/17) con annesse cantine al piano interrato primo sottostrada (sub. 18/31) e bene comune ai piani (sub.32), aventi tutte unica entrata da via del Fontanile n.-, oltre contiguo locale rimessa (sub.1) posto al piano seminterrato secondo sottostrada con accesso da via Aurelia bis n.-.

*(allegati 15-16)*

- In merito poi all'ottenimento del **Certificato di Destinazione Urbanistica**, pur non essendo esplicitamente dovuto dato che i beni in esecuzione sono fabbricati e non terreni, si rimanda a quanto nel dettaglio riportato al punto 13.

*(> rif. all. 22)*

6. Dalla consultazione della **visura camerale** presso Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma si evince che la società ----- avente n. iscrizione registro imprese / p.iva / cf ----- e numero REA RM- --- con sede legale in Roma, cap 00145 via Cristoforo Colombo n.- sc. A int. 12 ed amministratore unico ----- (cf -----) domiciliato in Roma, cap 00138 via Pratovecchio n.- senza ulteriori soci di capitale dal 2016, è tuttora attiva, essendosi costituita in data 15.03.2007 (atto notaio Gilardoni Guido in Roma Rep.---) con capitale sociale di € 50.000,00 ed inizio attività del giorno 08.02.2012 per lavori edili di costruzioni di edifici residenziali e non residenziali (codice ATECO 41.2) e secondariamente locazione immobiliare di beni propri o in leasing (codice ATECO 68.20.01), pur non essendo disponibile il bilancio d'esercizio societario successivamente al 2019 ed avendo presentato ultimo documento con protocollo del 17.09.2020 per bilancio abbreviato d'esercizio 2019.

*(allegato 17 - in atti)*

7. Il compendio pignorato definito da **unitario fabbricato** composto rispettivamente da **n.14 abitazioni con annesse n.14 cantine quali immobili definiti 'in corso di costruzione' oltre spazi distributivi interni e contiguo magazzino con accesso indipendente** risulta sito nel *Comune di Vetralla (VT)* in:

- *Via Aurelia bis n.- (magazzino)*

distinto presso l'Agenzia delle Entrate al Catasto Fabbricati quale:

**Foglio 22 Particella --- Subalterno 1 - Piano terra - Categoria C/6 Classe 5 - Consistenza mq 24 Superficie catastale mq 25 - Rendita catastale € 14,87**

- *Via del Fontanile n.- (unità abitative e pertinenze)*

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

**Foglio 22 Particella --- Subalterni 4/5/6/7/8 - Piano terra - Categoria F/3 - consistenza e rendita inesistenti**

**Foglio 22 Particella --- Subalterni 9/10/11/12/13 - Piano primo - Categoria F/3 - consistenza e rendita inesistenti**

**Foglio 22 Particella --- Subalterni 14/15/16/17 - Piano secondo/terzo - Categoria F/3 - consistenza e rendita inesistenti**

**Foglio 22 Particella --- Subalterni 18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31 - Piano interrato - Categoria F/3 - consistenza e rendita inesistenti**

**Foglio 22 Particella --- Subalterno 32 - Piano interrato/terra/secondo/terzo – Partita speciale ‘bene comune non censibile’ ai sub dal 4 al 31 - rendita inesistente** e censiti in Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT) al:

*Foglio 22 Particella --- - Qualità ‘ente urbano’ - Superficie totale mq 470*

che costituisce il sedime dello stesso fabbricato di riferimento che include gli immobili; definiti dai seguenti dati di **superficie e confine**:

superficie utile ‘calpestabile’ totale rispettivamente pari a *mq 966 delle unità abitative ed annessi / mq 241 delle cantine / mq 113 del bene comune* (considerando vano scala ed ascensore in proiezione) / *mq 24 del magazzino* distribuita ai vari piani,

il tutto confinante come descritto: via del Fontanile fronte accesso superiore - part. 231 di lato - via Aurelia bis fronte opposto inferiore;

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

----- (p.iva/cf -----) con sede legale in Roma, via Cristoforo Colombo n.- sc. A int. 12, attiva dal 2012.

Il fabbricato indipendente a pianta trapezoidale di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato in cui sono ricompresi tutti e solo i suddetti immobili in esecuzione, posto all'incrocio tra via del Fontanile e via del Poggetto, quale viabilità secondaria di collegamento allo sbocco di via Cassia che taglia il centro storico di Vetralla ed altresì delimitato sul fronte opposto da via Aurelia bis, risultata asfaltata in modo irregolare e con leggera pendenza, è caratterizzato da struttura mista in c.a. e muratura in tufi avente facciate intonacate e pitturate, eccetto che parzialmente sul fronte strada statale, solai laterocementizi oltre copertura a doppia falda scalettata su più livelli con manto in tegole seguente appunto l'andamento prospettico laterale, il tutto oggetto di recente intervento di completa ristrutturazione. L'entrata al livello dell'edificio residenziale staggito avviene tramite un cancello metallico a quota strada di quartiere, da cui si accede tramite piccola area comune scoperta pavimentata agli spazi distributivi interni che collegano i quattro piani, serviti sia da vano scale mediamente rifinito che da ascensore; sono altresì presenti tre ridotte aree pertinenziali alle unità abitative del piano terra con ingresso indipendente, delimitate da muretto in tufo e soprastante recinzione metallica; l'annesso magazzino, quale elemento originale preesistente presenta invece un proprio accesso direttamente dalla sottostante via Aurelia bis.

In dettaglio il fabbricato si compone rispettivamente di n.14 unità abitative, così distribuite: cinque al piano terra, di cui tre dotate di area esterna (mono/bilocale) e due trilocali con piccoli balconi - cinque al piano primo, di cui un bilocale e quattro trilocali tutti forniti di balconcino - quattro al piano secondo e terzo quali ambienti sottotetto non abitabili, di fatto mini appartamenti duplex aventi scala interna autoportante tuttavia non installata con modesto terrazzo a livello; gli ambienti risultano rispettivamente intonacati e pitturati in bianco, con pavimenti e gradevoli rivestimenti in piastrelle di ceramica, aventi portoncini blindati d'ingresso, porte in legno ed infissi in pvc con vetrocamera dotati di persiane in legno, mentre l'impiantistica elettrica è solo predisposta, quello idrica completa ed invece l'impianto termico carente delle caldaie presenta radiatori con elementi in alluminio.

Nello specifico questi i dati di superficie utile da rilievo:

sub 4 (mq 28,3 + mq 9,9) / sub 5 (mq 34,6 + mq 17,5) / sub 6 (mq 73,5 + mq 21,4) / sub 7 (mq 68,3 + mq 2) / sub 8 (mq 72,5 + mq 2);

sub 9 (mq 68,2 + mq 1) / sub 10 (mq 73,4 + mq 1) / sub 11 (mq 66,5 + mq 1) / sub 12 (mq 43,3 + mq 1) / sub 13 (mq 51,2 + mq 1);

sub 14 (mq 46,4+33,4 + mq 10,2) / sub 15 (mq 48,1+30 + mq 8) / sub 16 (mq 44,3+25 + mq 7,9) / sub 17 (mq 40,6+29,4 + mq 5,1).

Le pertinenze poste invece al piano seminterrato, con accesso dal vano scala comune di collegamento, sono definite da complementari n.14 cantine di varie superfici a vano unico, aventi porta metallica e solo in alcune una finestra alta ad anta ribalta, oltre risultate rifinite con pavimento ceramico uguale a quello degli spazi distributivi, comprendenti anche due locali di servizio; il vano scala presenta invece gradini in peperino e pavimento in klinker così come i disimpegni comuni. Nel suddetto magazzino indipendente adibito di fatto a locale tecnico, si è riscontrato il pavimento in battuto di cemento e pareti non intonacate mentre una parte poco accessibile risulta essere ricavata dal banco tufaceo.

Nello specifico gli altri valori delle superfici utili desunti:

sub 18 (mq 21,9) / sub 19 (mq 17,9) / sub 20 (mq 22,6) / sub 21 (mq 13,8) / sub 22 (mq 13,2) / sub 23 (mq 13,2) / sub 24 (mq 11,6) / sub 25 (mq 24,8) / sub 26 (mq 19,8) / sub 27 (mq 21,5) / sub 28 (mq 16,2) / sub 29 (mq 10,9) / sub 30 (mq 20,2) / sub 31 (mq 13,2);  
inoltre sub 32 (mq tot 121,9 + mq 8,1/4,8) ai piani e sub 1 (mq 24) a quota stradale.

**8.** La descrizione attuale del bene in dettaglio sopra indicata in merito a completa identificazione catastale risulta conforme a quanto riportato nell'Atto di pignoramento e corrispondente Nota di trascrizione, ad **eccezione** del sub.32 che risulta individuato come categoria F/1 'area urbana' nel solo atto e correttamente 'ente comune' nella trascrizione, mentre invece definisce di fatto tutti gli spazi distributivi interni al fabbricato quali vano scala ed ascensore oltre disimpegni comuni ai piani, al pari di quanto evidenziato al punto 2 in riferimento al confronto degli stessi dati invece con le visure catastali, inclusa osservazione in merito all'inversione degli identificativi relativi alla stessa unità immobiliare indicata nel Certificato Notarile di cui al punto 1, permettendone comunque l'**esatta identificazione**.

**9.** Dall'analisi sia della sola planimetria catastale presente che dall'elaborato planimetrico invece della totalità dei beni staggiti, distintamente presentata per l'ex-rimessa uso magazzino (part.--- sub 1 cat.C/6) a suo tempo dall'originale proprietario in data 31.10.1940 con scheda senza numerazione, mentre per l'intero fabbricato ristrutturato (part.--- sub da 4/31 cat.F/3 - sub 32 bene comune) oltre sub 1 sopra citato invece protocollato il 20.06.2012 / pratica n.VT0096154 in associazione alla variazione catastale dello stesso edificio di cui al punto11, direttamente dalla società proprietaria dante causa per mutazione di denominazione di quella eseguita, come già riportato ai punti 2-3, si evince una caratterizzazione sia tipologica che dimensionale delle singole unità immobiliari pur 'in corso di costruzione' residenziali e relative connesse pertinenze **sostanzialmente conforme** a quanto direttamente riscontrato con lo stato di fatto dei luoghi nel corso degli accessi effettuati; fanno eccezione le minime variazioni di ingombro della rimessa sub 1, oltre l'esatta individuazione di un locale ricadente in sub 32 quale bene comune che sarebbe invece meglio identificato con autonomo subalterno sempre in partita speciale.

Analogamente la comparazione della stessa documentazione reperita con la descrizione riportata nel suddetto titolo di provenienza, quale Atto di compravendita del 2008 come evidenziato al punto 3, manifesta la **corrispondenza** dei relativi dati identificativi riportati, tuttavia con la condizione di considerare che gli stessi risultano riferiti per le unità immobiliari cat. F/3 agli originali sub 2-3 da cui sono derivati quelli attuali pignorati oggetto di ristrutturazione e cambio d'uso come indicato al punto 11.

(allegati 19-20)

• Si fa poi presente che la sagoma del fabbricato che è composto dalle unità immobiliari in esecuzione (part.--- sub 1-4/32) **non deborda** sulle contigue aree aliene individuate poste a confine con la stessa come verificato.

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

**11.** La totalità dei beni eccetto il solo sub 1 risulta derivare da '**diversa consistenza**', come desumibile dalle visure catastali storiche reperite e dall'elenco immobili della particella n.--- del caso prodotto, oltre che riportato al punto 3 in merito all'atto di duplice provenienza intravennale del compendio staggito di cui alle formalità n.--- - --- del 24.09.2008, essendo di fatto la società esecutata ----- proprietaria esclusiva rispettivamente delle unità immobiliari in corso di costruzione (CF - Fg.22 part.--- sub da 4 a 31 cat.F/3 senza consistenza e rendita) oltre bene comune agli stessi subalterni indicati (CF - Fg.22 part.--- sub 32), generate appunto per variazione dovuta a ampliamento, divisione, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso con pratica n.VT0096154 del 20.06.2012 in atti alla stessa data, dalla soppressione di: locale rimessa esistente (CF - Fg.22 part.--- sub 2 cat.C/6 cl.6 cons. 16mq rendita € 12,40) e contiguo opificio ex-frantoio (CF - Fg.22 part.--- sub 3 cat.D/1 cl.6 rendita € 3718,49), di proprietà della stessa società Tomassini Mario spa avente al tempo tale denominazione, così catastalmente identificati ed oggetto di intervento edilizio come indicato al punto 14.

L'altro immobile in esecuzione quale suddetta rimessa sub 1 ha invece mantenuto dalla costituzione il medesimo identificativo catastale, a meno della modifica da Foglio 1 a Foglio 22, che ha comunque riguardato tutti gli immobili interessati dal pignoramento per effetto della variazione d'ufficio quale 'bonifica di identificativo catastale' di cui alla pratica n.VT--- del giorno 01.12.2011.

(allegati 21a-21b)

**12.** La planimetria catastale dell'immobile rimessa e l'elaborato planimetrico relativo a tutti i beni pignorati sono risultati sostanzialmente conformi a quanto rilevato come indicato al punto 9 a meno di locali migliorie identificative dei due soli subalterni evidenziati, mentre risulta opportuno l'effettivo adempimento che modifichi le unità immobiliari da cat.F/3 'in corso di costruzione' alla proposta cat.A/2 'abitazioni civili' (n.14) e relative pertinenze cat.C/2 'depositi' (n.14), ad integrazione della ristrutturazione edilizia intrapresa, lasciando comunque inalterata la presenza del bene comune non censibile sub 32 omnicomprensivo degli spazi comuni e locali tecnici ed aggiornato invece l'ambiente di cui al sub 1; necessitano pertanto a termini dei disposti normativi di cui al DL 31.05.2010 n.78 art.19 c.14 apposite variazioni catastali quale **Dichiarazione di aggiornamento planimetrico** degli immobili sia per 'diversa distribuzione' (sub 1), interessante in modo marginale anche altre unità immobiliari (sub. 4-5-9-10) come riportato al punto 14, che sostanzialmente per 'variazione categoria' (sub 4/31), oltre al correlato aggiornamento dell'elaborato planimetrico da presentare a cura di un tecnico abilitato mediante procedura DOCFA telematica all'Agenzia delle Entrate\_Servizi Catastali.

Si evidenzia a proposito che non è stato possibile perfezionare dal sottoscritto la procedura indicata nelle more delle operazioni peritali in essere, in quanto si presuppone necessariamente l'esistenza di un titolo abilitativo legittimante le modifiche quale appunto la 'SCIA di completamento' in dettaglio illustrata al punto 14; tale dovuta attività di natura tecnica comprensiva del dovuto sopralluogo in sito prevede una spesa con importo presumibile e ragionevole data la ricorsiva operazione pari a **€ 200,00** per ogni immobile (n.29) ed in aggiunta l'elaborato planimetrico, oltre iva ed oneri previdenziali di legge nonché il pagamento del tributo di servizio dovuto di **€ 50,00** per ciascuna pratica.

**13.** L'utilizzazione prevista per i beni in oggetto, secondo la Revisione al Piano Regolatore Generale adottata con Deliberazione C.C. n.2/2020 di cui al precedente e vigente P.R.G. del Comune di Vetralla (VT) approvato con D.G.R. Lazio n.436 del

16.05.2003, risulta di tipo **residenziale** essendo ricompresi nella **zona omogenea A – Edilizia di risanamento e conservazione**, come si evince dal reperito Certificato di Destinazione Urbanistica in riferimento alla particella n.--- interessata, richiesto tramite pec del 04.10.2022 con relativo riscontro prot.031882 del 06.10.2022, emesso dall'Ufficio Tecnico comunale avente prot. n.31418 del 05.10.2022; nel documento si specifica altresì che le stessa particella indicata ricade sia al 100% in zona **A1 – Centro storico individuato da PTPR** con applicazione della prescrizione per cui "l'edificabilità è assoggettata alle misure di salvaguardia che prevedono l'applicazione della norma urbanistica più restrittiva", sia nello specifico in **Centro abitato – area a stabilità incerta**, caratterizzato da presenza di numerose cavità antropiche che presuppongono dettagliate indagini geologiche.

Vincolanti le N.T.A. del P.R.G. vigente oltre le norme di cui al P.T.P.R. approvato con D.C.R. Lazio n.5 del 21.04.2021.

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

**14.** Si riporta in modo sommario la sequenza dell'**iter autorizzativo edilizio**, desunto sia dalla documentazione di cui agli atti notarili in possesso richiamati al punto 3, che in particolare dal reperimento dei distinti titoli edilizi richiesti all'Ufficio Tecnico comunale tramite pec con nota prot.031040 del 30.09.2022 e successivamente acquisiti:

- **Originali Licenze edilizie** immobili magazzini ex-rimessa (sub.1-2) **inesistenti**, con dichiarazione nei rogiti di compravendita di edificazione precedente al 01.09.1967
- **Originale Licenza edilizia** immobile ex-frantoio (part.--- sub.3) ad origine del fabbricato definito dagli immobili pignorati **inesistente**, con dichiarazione nei rogiti di compravendita di edificazione precedente al 01.09.1967;
- **Permesso di Costruire (Pratica edilizia n.7144/2007)** rilasciato dal Sindaco del Comune di Vetralla in data 02.10.2008 a

( ) con sede in vetralla (VI) a titolo oneroso per costi di costruzione, relativa alla ristrutturazione del fabbricato "ex molino" con cambio di destinazione d'uso ad edificio residenziale sito in via del Fontanile n.38-40 che definisce l'immobile ad oggi staggito, censito in Catasto al fg.22 part.--- di cui alla richiesta prot.18456 del giorno 11.09.2007 acquisito dall'Ufficio Tecnico con prot.1673 del 13.09.2007; risultano allegati gli stralci cartografici, l'elaborato di progetto con rappresentato lo stato attuale/modificato, i richiesti calcolo dei volumi, indicazione dei parcheggi e verifica superfici finestrate oltre la relazione per abbattimento barriere architettoniche della Legge n.13/1989.

Come riportato nell'allegata Relazione Paesaggistica redatta dal progettista in data 05.05.2008 l'intervento prevede nel recupero progettato il rispetto sostanziale della sagoma caratterizzante l'edificio esistente nel contesto urbano in cui è inserito, pur necessariamente adattato alla nuova utilizzazione, ma nel contempo la sostituzione degli elementi sia di decoro che strutturali degradati, quali rifacimento della copertura, modulazione dei volumi per esigenze abitative, oltre destinazione del piano seminterrato ad autorimessa

(allegato 23)

- **Autorizzazione sismica prot.62028 del 13.05.2009** rilasciata dalla Regione Lazio / Area Genio Civile Viterbo a (p.IVA -----) con sede legale in Roma, in virtù dell'atto di compravendita del bene in questione a rogito notaio Imparato Rep.--- del giorno 11.09.2008 che prevedeva la voltura dell'intervento edilizio assentito, con progetto strutturale della suddetta ristrutturazione edilizia poi

depositato ed acquisito dal SUE Comune di Vetralla prot. n.11197 del 03.06.2009 - Denuncia n.325, oltre relativa acquisizione dell'Ufficio Tecnico con prot.1107 del 06.06.2009; sono indicate le figure tecniche incaricate ed il contestuale inizio dei lavori appaltati da parte dell'impresa esecutrice

(allegato 24)

- **Istanza Permesso di costruire in variante al PdC n.7144/2008 (Pratica edilizia n.7267/2010)** della \_\_\_\_\_ di cui alla richiesta prot.13736 del 14.07.2009 acquisita dall'Ufficio Tecnico con prot.1397 del 20.07.2009 per diversa distribuzione spazi interni e modifica imposta solai, seguita dal correlato **Diniego prot. n.20192 del 25.10.2010** motivato da inadeguatezza per dimensione minima di singola nuova unità immobiliare, carenza indicazione della ventilazione forzata wc, oltre necessaria verifica puntuale di volumi e superfici finestrate;

(allegato 25)

- **Dichiarazione Inizio Attività n.2785/2010 per variante in corso d'opera al PdC n.7144/2008** presentata da \_\_\_\_\_ di cui alla richiesta prot.20677 del 16.11.2010 acquisito dall'Ufficio Tecnico con prot.2592 del 22.11.2010 per opere interne e variazioni strutturali, poi assentita in data 03.05.2011 nel rispetto sostanziale delle caratteristiche tipologiche e funzionali del precedente progetto approvato; come riportato nell'allegata Relazione asseverata del nuovo progettista redatta in data 01.11.2010 l'intervento prevede rispettivamente: l'inserimento del vano ascensore, la modifica della destinazione del piano seminterrato da autorimessa, a causa della presenza dei nuovi elementi strutturali, a cantine pertinenziali in parte finestrate e la conseguente sostituzione della rampa d'accesso a piano terra con solaio a livello per realizzare una nuova unità abitativa monolocale, oltre una rivisitazione dell'andamento delle falde superiori di copertura.

La richiesta è corredata dai corrispondenti stralci cartografici e dall'elaborato di progetto architettonico ante-post intervento, da cui si evince la realizzazione rispettivamente di: n.14 cantine oltre n.2 locali tecnici al piano interrato (livello -1), n.5 unità abitative al piano terra (livello 0 / accesso via del Fontanile) di cui tre con area esterna e due con doppio balcone su fronti opposti, n.5 unità abitative al piano primo (livello 1) tutte con balcone, n.4 unità abitative al piano secondo tutte con terrazzo (livello 2) comprensive di sottotetto non abitabile al piano terzo (livello 3), oltre area park interna al piano strada inferiore (livello -2 / via Aurelia bis); questi invece i dati di superficie lorda coperta e verifica della volumetria: p.terra mq 408,12 / p.primo mq 408,12 / p.secondo mq 246,03 / p.terzo mq 153,44 per un totale di mc 3412,21 < mc 3598,74 cubatura max realizzabile

(allegato 26a-26b)

- **Comunicazione inizio lavori DIA n.2785/2011** presentata dalla \_\_\_\_\_ di cui alla richiesta prot.22313 del 02.12.2011 acquisita dall'Ufficio Tecnico con prot.2528 del 07.12.2011 con contestuale indicazione della variazione dell'impresa esecutrice

(allegato 26bis)

- **Autorizzazione sismica in variante** del fabbricato non reperita
- **Autorizzazione abitabilità** del fabbricato non reperita.

Dall'analisi rispettivamente della suddetta documentazione urbanistica inerente la ristrutturazione del fabbricato e della sola originale planimetria catastale dell'annesso magazzino sub 1 di cui al punto 9, nonché dall'esito dei distinti sopralluoghi effettuati si evincono solo alcune **anomalie** realizzative ed invece il necessario **perfezionamento del titolo edilizio** come richiamato al punto 12 e precisamente:

- *si rileva che pur mantenendo il fabbricato ovviamente inalterati involucro e prospetti interessati, alcune singole unità abitative in esecuzione (sub4/int5 - sub5/int2 al piano terra e sub9/int10 - sub10/int6 al piano primo) indicate con la doppia identificazione catastale/urbanistica, presentano una parziale diversa distribuzione di spazi interni per l'eliminazione o lo spostamento di tramezzi con conseguente variazione degli ambienti, mentre nell'indipendente magazzino (sub4) sono state riscontrate sia la ridefinizione dell'ingombro perimetrale così come la discrasia tra area parcheggio interna in progetto ed effettivo locale tecnico appurato*
- *si constata poi la realizzazione del vano ascensore e di una porzione di solaio a chiusura della rampa prevista per accedere all'autorimessa del piano seminterrato non più realizzata ed oggetto pertanto di variante anche strutturale, ancorchè ricompresa nell'elaborato di cui alla suddetta D.I.A. edilizia richiesta, la cui relativa e dovuta Autorizzazione sismica non trova tuttavia riscontro nella documentazione reperita, quantomeno al momento: trattasi pertanto di illecita realizzazione comunque sanabile*
- *si osserva poi la necessità di integrare l'intervento progettato di natura impiantistica: completamento impianto elettrico, montaggio caldaie ed allaccio utenze delle singole unità immobiliari.*

Quanto riportato, configurandosi quali minime variazioni di carattere distributivo per una migliore fruibilità degli spazi abitativi rispetto al generale e sostanziale intervento di adeguamento strutturale, come peraltro indicato nel titolo edilizio presentato ma realizzato in assenza di obbligatoria autorizzazione sismica, può essere superato con la formalizzazione di un unico adempimento al Comune di Vetralla (VT) da parte del futuro acquirente, tanto per le opere interne quanto in merito al comune collegamento dei piani; nel dettaglio necessita la presentazione dell'opportuna '**Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria**' onerosa ed abilitante, a termini dell'art.37 c.4 dello stesso T.U. dell'Edilizia n.380/2001 nonché del punto 41 tabella A del D.Lgs. n.222/2016, previo necessario **Accertamento di conformità** a firma di un tecnico abilitato dei realizzati e distinti interventi "alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta" e con il pagamento della sanzione amministrativa applicata a titolo di oblazione con valore minimo di cui all'art.22 com.2 lett.c della L.R. n.15/2008, salvo diversa istruttoria edilizia a discrezione del responsabile del servizio comunque da valutare, equivalente a **€ 1000,00**; da aggiungere i costi di consulenza tecnica per un importo presumibile pari a **€ 2500,00** oltre iva (22%) ed oneri previdenziali (4%) di legge nonché diritti di segreteria per **€ 100,00** come tabellato.

Si fa presente pertanto che è dovuto il complementare adempimento di regolarizzazione dell'opera strutturale realizzata sopra indicata definita dal nuovo solaio di chiusura e dal vano ascensore in c.a., mediante **Autorizzazione sismica in sanatoria per interventi di 'minore rilevanza'** (interventi locali con attestazione di deposito) da perfezionarsi presso Regione Lazio\_Direzione Regionale LL.PP.-Stazione unica appalti-Risorse idriche e Difesa suolo (ex Genio Civile) ai sensi degli artt.93-94-94bis del D.P.R. n.380/2001 e dell'art.7 c.1 lett.d del Regolamento regionale n.26 del 26.10.2020 conformemente alla normativa tecnica vigente sulle costruzioni di cui al punto 8.4.1 del DM. 17.01.2018, che prevede di fatto una spesa tecnica diversificata, costituita rispettivamente da redazione documentazione di progetto e calcolo dell'opera a posteriori, indagini suppletive sugli elementi costruttivi già realizzati, relazione a strutture ultimate e correlato collaudo statico invece dell'intero intervento, con importo complessivo presumibile pari a **€ 8000,00** oltre accessori di legge nonché il pagamento dei diritti di istruttoria a costo fisso di **€ 137,00** bollo digitale incluso per ognuno dei tre adempimenti indicati quali autorizzazione in sanatoria, RSU ed appunto collaudo statico.

Si osserva che è richiesta ulteriormente a conclusione degli interventi sia realizzati che sanati la redazione, analogamente a cura di un tecnico abilitato, la **Segnalazione certificata di agibilità** di cui all'art.24 c.2-5 del medesimo D.P.R. n.380/2001, avendo preliminarmente acquisito nell'ordine: il collaudo statico delle opere strutturali, l'attestazione del direttore di lavori in materia di sicurezza, igiene e salubrità dei luoghi nonché al superamento delle barriere architettoniche, la dichiarazione di conformità degli installatori in merito ai distinti impianti tecnologici e la dichiarazione di aggiornamento catastale degli immobili; si valuta in questo caso la sola spesa tecnica con importo presumibile pari a **€ 1500,00** oltre accessori di legge, in assenza dei diritti di istruttoria, ma da presentare ugualmente al S.U.E. del Comune di Vetralla (VT) preposto a riguardo.

**15.** I beni pignorati **non** risultano essere stati oggetto ai sensi dell'art.40 c.6 della Legge 28 Febbraio 1985 n.47 e s.m.i. di pratica di **condono edilizio** perfezionato o da definire relativo ad opere abusive eseguite, secondo quanto appurato e sopra riportato.

**16.** Sui beni pignorati **non** risultano essere presenti **gravami** quali censo o livello ancorché pregressi secondo le risultanze dell'atto di compravendita quale provenienza o precedenti rogiti reperiti, ribadendo dunque che il diritto vantato dalla società esecutata ---- sugli immobili è la **piena ed esclusiva proprietà**, non derivante pertanto da procedure di affrancazione.

- In merito poi alla verifica se il terreno su cui insiste il fabbricato di cui agli immobili staggiti sia gravato da **usi civici** che ha comunque dato esito negativo si rimanda a quanto riportato al punto 23.

(> rif. all. 28)

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

**18.** Data la natura degli immobili tutti ricompresi nel fabbricato di che trattasi, definiti ed identificati in dettaglio al punto 7 quali 'unità immobiliari in corso di costruzione' quale categoria catastale F/3 oltre attigua rimessa, quanto pignorato deve essere venduto in un **unico lotto**.

**19.** La circostanza che gli immobili staggiti di tipo residenziale e pertinenze annesse siano pignorati 'pro-quota' non risulta pertinente, in quanto gli stessi sono chiaramente oggetto di procedura esecutiva nella propria interezza.

**20.** Gli immobili in oggetto ad uso residenziale comprese le cantine annesse, ancorché tuttora accatastati quali 'unità immobiliari in corso di costruzione' come indicato al punto 2, e la contigua rimessa pertinenziale risultano **liberi**.

- Il **titolo** legittimante il possesso da parte della società esecutata, anche se relativo di fatto ai beni da cui origina il fabbricato staggito inclusa la rimessa con accesso separato, è il reperito in copia conforme Atto di compravendita duplice rogitato dal notaio Giorgio Imparato a Vetralla (VT) in data 11 settembre 2008 (Repertorio n.--- Raccolta n.---), trascritto a Viterbo il 24.11.2008 con distinte Formalità nn.---/--- (Registro generale nn.---/-- -) e registrato a Viterbo in data 23.09.2008 al n.--- mod.1T, secondo quanto già anticipato ed evidenziato in dettaglio al punto 3.

(> rif. all. 5)

- Si fa altresì presente che dalla verifica condotta e documentata presso l'Agenzia delle Entrate - Anagrafe Tributaria di Viterbo con la Nota del 24 gennaio 2023 trasmessa via pec **non** risultano ad oggi registrati **contratti di locazione** privata a nome della società esecutata ----- in relazione ai propri beni oggetto del pignoramento.

(allegato 27)

21. La circostanza che gli immobili staggiti di tipo residenziale e pertinenze annesse siano occupati dal debitore per 'esigenze abitative primarie proprie' non risulta pertinente, in quanto il soggetto esecutato è una società.

22. La circostanza che gli immobili staggiti di tipo residenziale e pertinenze annesse siano occupati dal 'coniuge separato o dall'ex coniuge' del debitore non risulta pertinente, in quanto il soggetto esecutato è una società.

23. I beni pignorati **non** risultano essere sottoposti a **vincoli puntuali** di alcuna tipologia dall'analisi dell'atto di provenienza degli immobili e di quelli precedenti reperiti, **né** è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali quali servitù pubbliche o nello specifico **usi civici** sul terreno corrispondente quale particella n.---, come risulta dal reperimento dell'Attestazione Usi Civici avente prot.35950 del 10.11.2022 richiesta all'Ufficio Patrimonio comunale tramite pec con nota prot.031418 del 04.10.2022.

(allegato 28)

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

- il *valore unitario medio* (€/mq 950,00) viene desunto ritenendo congrua una valutazione in linea alla media (€/mq 1050,00) con tendenza al ribasso nel periodo data la caratteristica del bene abitazione e l'incidenza delle relative pertinenze annesse ricomprese in fabbricato completamente pignorato, ma tenuto debitamente conto dello status degli immobili quali 'unità in corso di costruzione' - cat.F/3 che presuppone di fatto una riduzione del valore ordinario stimato del 10% anche in virtù del completamento dell'impiantistica elettrica e termica; il valore stimato si desume dal confronto delle quotazioni ufficiali rispettivamente riportate da banche dati nazionali quali Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (€ min 750,00-max 1150,00 sup. lorda - ottimo stato) / Osservatorio dei Valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo (€ min 1000,00-max 1200,00 sup. netta - nuove) / Servizi&Valutazioni immobiliari del Borsino Immobiliare (€ 1000,00 med - I fascia), ovviamente elaborate su base comunale e relative al II semestre 2022 per ADE e II semestre 2021 per CCIAA non aggiornato, diversamente da 'borsinoimmobiliare.it' che attualizza i valori e con particolare riferimento alla localizzazione del sito (centro storico), alla destinazione del fabbricato che ricomprende gli immobili staggiti (residenziale) ed alla relativa tipologia (nuova), oltre ad ulteriori indagini di mercato immobiliare tramite agenzie locali quali Affiliato Tecnocasa Vetralla / Affiliato Immobiltetto / 'Teknohouse Immobiliare' direttamente contattate per una valutazione mirata (€/mq 1000,00 med superficie calpestabile), in assenza di riscontro data la peculiarità del bene sul sito online 'Immobiliare.it', che evidenziano concordemente una commerciabilità del bene analoga al valor medio risultante da quelli tabellati

(allegato 29)

- la *superficie commerciale complessiva* (mq 984) è stata valutata applicando dei moltiplicatori percentuali che omogeneizzano l'intera superficie netta e non lorda, nella fattispecie, dei distinti immobili di cui all'unitario fabbricato, costituito

rispettivamente da locale ex-rimessa - sub.1, n.14 immobili abitazione 'in corso di costruzione' - sub.4/17, n.14 immobili cantine 'in corso di costruzione' - sub.18/31 oltre 'bene comune non censibile' ai piani - sub.32, riferita alle citate destinazioni d'uso, desunta dal rilievo metrico effettuato: di fatto preponderante l'intera quota residenziale distribuita su tre livelli stimata ovviamente al 100% (sup. commerciale *mq 759*) a cui si associa il sottotetto non abitabile di mq 118 per il solo 50% (sup. commerciale *mq 59*), si valuta poi analogamente al 50% l'incidenza delle annesse e collegate cantine al piano interrato di mq 241 (sup. commerciale *mq 120,5*) quale parte integrante ed al 25% invece il locale con accesso indipendente pari a 24 mq (sup. commerciale *mq 6*); in merito poi alle pertinenze delle stesse abitazioni, si considerano distintamente con incidenza del 30% sia i balconi dei piani terra/primo di mq 9 che i contigui terrazzi al piano secondo di mq 31 (sup. commerciale totale *mq 12*), del 10% le piccole aree esterne a giardino del piano terra di mq 49 (sup. commerciale *mq 5*), mentre si pesa al 20% il contributo degli spazi distributivi totali ai piani, tra vano scale/ascensore in proiezione e disimpegni, quali beni comuni di mq 113 (sup. commerciale *mq 22,5*)

- il *coefficiente globale (0,89)* viene calcolato moltiplicando a sua volta i singoli coefficienti relativi ai fattori correttivi di caratterizzazione del bene e si osserva che la metà degli stessi presentano rispettivamente un peso neutro (1,00), come in sequenza lo stato locativo 'libero' dell'immobile, la tipologia del fabbricato di natura 'indipendente' e l'altezza 'media' dei soffitti o inducono un effetto migliorativo quale lo stato conservativo esterno 'buono' (1,05) riferito al recente intervento di ristrutturazione completa con cambio di destinazione d'uso degli originali immobili appunto, aventi muratura intonacata e pitturata, copertura a falda in tegole ed infissi in pvc; l'altra metà dei coefficienti inducono invece un effetto mediamente riduttivo: il correlato stato conservativo interno 'mediocre' (0,95) con gli ambienti pur di media/ridotta superficie relativi rispettivamente ad abitazioni/cantine, dotati di impianti a regola anche se in parte incompleti ed adeguatamente pavimentati, connessi ai piani con scala interna ed ascensore, tuttavia interessati in modo prolungato da una colonia di piccioni tale da necessitare una reiterata disinfestazione, che va opportunamente integrata da una bonifica igienica della maggioranza dei locali del piano terra/primo e parte dell'interrato ed eventuale sostituzione di alcuni sanitari e porte, oltre che da un intervento per mitigare esiti di pregressa infiltrazione al piano secondo; ancora, lo stesso fabbricato è poi caratterizzato da una visuale esterna parzialmente ostacolata da altre costruzioni e da un'esposizione mediamente assolata (0,98), mentre sono poi due di fatto i prospetti finestrati (0,98) essendo il terzo limitato ad un solo piano, ed in ultimo la definizione del piano tipo risulta 'indefinito' (0,93) sviluppandosi le unità immobiliari su cinque livelli di cui uno seminterrato e l'altro sotto falda anche se con ascensore.

Di seguito è riportata una scheda riepilogativa della stima dell'intero compendio, considerata parte integrante della presente perizia e complementare all'analisi medesima, in cui è indicato il **valore di mercato 'più probabile'**, così tecnicamente definito, calcolato in **€ 832.973,48** equivalente ad un indice effettivo netto pari a circa €/mq 830,00 riferito ai soli immobili residenziali pertinenze e beni comuni esclusi; a tale valore dell'immobile vanno poi applicate le **decurtazioni** da sostenere derivanti dai costi relativi rispettivamente alla procedura inerente la regolarizzazione urbanistica in sanatoria (€ 3.600,00) per il completamento dell'intervento edilizio assentito di completa ristrutturazione del fabbricato, oltre locale variazioni, associato agli adempimenti di natura strutturale di cui all'autorizzazione sismica a posteriori in sanatoria comprensiva delle indagini suppletive e del collaudo statico (€ 8.411,00), salvo reperimento di nuova documentazione, alla pratica

per l'agibilità dell'edificio (€ 1.500,00) ed al successivo aggiornamento di tutte le planimetrie catastali degli immobili (€ 7.500,00) di cui ai punti 12 e 14, che complessivamente ammontano inclusi gli accessori di legge come dovuti ad **€ 25.849,40** lorde omnicomprenditive, di cui € 18.000,00 per onorari netti; risultano invece già ampiamente considerati nella stima i costi per la bonifica degli ambienti tuttora sporchi o con esiti da infiltrazioni secondo quanto riscontrato.

Pertanto il **valore** effettivamente stimato del compendio oggetto del pignoramento da porre a **base d'asta** per la relativa vendita, applicati le decurtazioni indicate e gli arrotondamenti del caso, risulta avere un importo pari ad **€ 807.000,00**.

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

**26.** Con riferimento alle particolari caratteristiche tipologiche degli immobili ad uso residenziale ancorchè tuttora in fase di definizione quali 'unità immobiliari in corso di costruzione' oltre l'attigua rimessa di fatto ad uso locale tecnico, associata all'ubicazione del fabbricato in zona a ridosso del centro storico, oltre che direttamente collegata alla viabilità esterna alla cittadina, si ritiene che la **collocazione** dei beni staggitì sul mercato abbia una **notevole** prospettiva.

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

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

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



**RIEPILOGO STIMA - Perizia esperto stimatore\_Esecuzione Immobiliare n.116/2020**

Codice	Tipo	Superficie - Giudizi	Note	Parametro	Valore - Totali	Valutazione
A	<b>Valore catastale unità immobiliare</b>			moltiplicatore		
	(Agenzia delle Entrate / Servizi catastali - Rendita originale € 14,87 - Rif. L. 23 dicembre 1996 n.662 art.3 c.48 - cat. C/6)		fg.22 part.232 sub.1 CF	126		€ <b>1 873,62</b>
B	<b>Valore mercato immobile</b>					
	(Agenzie immobiliari locali > Tecnocasa - Immobilietto - Teknohouse' € 1000 med)					
	(Agenzia delle Entrate - quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare - II sem. 2022 - abitazioni centro € 750,00 / 1150,00 min/max)					
	(Camera di Commercio Ind. Art. Agr. - quotazioni Osservatorio Valori Immobiliari - II sem. 2021 - abitazioni nuove € 1000,00 / 1200,00 min/max)					
	(borsinoimmobiliare.it - Servizi&valutazioni Immobiliari - settembre 2023 - abitazione I via del Fontanile € 1000 med)		<b>valore unitario medio ridotto</b>	€/mq	<b>950,00</b>	
	<b>CONSISTENZA</b>	mq		%		
		24	rimessa - sub 1	25		
		277	in corso costr' cat. F/3 - p.T - res	100		
		303	in corso costr' cat. F/3 - p.1 - res	100		
		179	in corso costr' cat. F/3 - p.2 - res	100		
	118	in corso costr' cat. F/3 - p.3 - n.res	50			
	241	in corso costr' cat. F/3 - p.S - cant	50			
	9	in corso costr' cat. F/3 - balconi p.T-1	30			
	31	in corso costr' cat. F/3 - terrazzi p.2	30			
	49	in corso costr' cat. F/3 - esterni p.T	10			
	113	bene comune nc - sub 32	20			
		<b>superficie commerciale totale</b>	mq		<b>984</b>	
	<b>FATTORI CORRETTIVI</b>			coefficiente		
caratteristiche peculiari estrinseche ed intrinseche	indipendente	tipologia		1,00		
	disinfestazione	stato conservativo interno		0,95		
	buono	stato conservativo esterno		1,05		
	media	altezza soffitti		1,00		
	mix	piano		0,93		
	due prospetti	affaccio		0,98		
	parz. ostacolata / assoluta	vista / esposizione		0,98		
	'libero'	stato locativo		1,00		
		<b>coefficiente globale</b>	n		<b>0,89</b>	
<b>VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO più probabile</b>					<b>€ 832 973,48</b>	

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

verbali accessi beni staggiti - fascicolo informatico (all. 1a-1b-1c)  
nota GE - fascicolo informatico (all. 1bis)  
relazione notarile ipocatastale - fascicolo informatico (all. 2)  
visure catastali storiche beni staggiti (all. 3a-3b-3c-3d-3e-3f-3g-3h-3i-3j-3k-3l-3m-3n-3o-3p-3q-3r-3s-3t-3u-3v-3w-3x-3y-3z-3aa-3bb-3cc-3dd)  
visura catastale area (all. 4)  
copia conforme atto compravendita 2008 / provenienza (all. 5)  
copia conforme atto cessione 1981 / ultraventennale (all. 6agg)  
copia conforme atto donazione 1979 / ultraventennale (all. 7)  
copia conforme atto successione 1972 / ultraventennale (all. 8)  
ispezione ipotecaria aggiornata con note trascrizione (all. 9\*)  
atto di pignoramento - fascicolo informatico (all. 10)  
atto di mutuo fondiario - fascicolo informatico (all. 11)  
ispezione ipotecaria aggiornata con note formalità pregiudizievoli (all. 12\*)  
atto intervento 1 - fascicolo informatico (all. 13)  
atto intervento 2 - fascicolo informatico (all. 14a-14b)  
estratto mappa catastale (all. 15)  
elenco subalterni (all. 16)  
visura camerale società eseguita (all. 17)  
rilievo fotografico sopralluogo (all. 18)  
planimetria catastale (all. 19)  
elaborato planimetrico (all. 20)  
visure catastali beni provenienza soppressi (all. 21a-21b)  
certificato destinazione urbanistica (all. 22)  
documentazione titolo edilizio originale 2007 (all. 23)  
autorizzazione sismica 2009 (all. 24)  
richiesta variante/diniego 2009/10 (all. 25)  
documentazione titolo edilizio in variante 2010 (all. 26a-26b)  
inizio lavori in variante 2011 (all. 26bis)  
nota inesistenza contratto di locazione (all. 27)  
attestazione usi civici (all. 28)  
fonti analisi banche dati valutazione immobiliare (all. 29)  
attestazione deposito telematico elaborato peritale (all. 30)  
attestazione invio parti elaborato peritale (all. 31).

