

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

Esecuzione Immobiliare n.46/2021

Maior SPV srl c/ **

Agenzia delle Entrate_Riscossione (creditore intervenuto)

Fino 1 Securitisation srl per conto Unicredit spa (creditore intervenuto)

Iscrizione ruolo R.G. del 12.03.2021

Prima udienza - 3 febbraio 2022 / Seconda udienza - 24 novembre 2022 (rinvio d'ufficio al 05.01.2023)

Custode: dott.ssa commercialista Alessandra Basile

Esperto Stimatore: ing. Giulio Follatello

Viterbo, 23 Dicembre 2022

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 G. Verdi 1, essendo stato nominato sostituto Esperto Stimatore in data 20 maggio 2021 con relativo notifica pec del 31.05.2021 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 il giorno 9 Giugno 2021
- ha iniziato le **operazioni peritali** nelle settimane a seguire provvedendo nel corso dell'intero sviluppo articolato della consulenza a:
 - verificare la documentazione di cui al Certificato notarile depositato in merito ai beni pignorati definiti da terreni fabbricabili, in dettaglio descritti al punto 7;
 - acquisire on-line dall'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali / Pubblicità immobiliare rispettivamente sia l'estratto di mappa catastale e le visure, sia la rinnovata ispezione ipotecaria degli immobili ed a carico della società esecutata, completa dell'elenco delle corrispondenti formalità che non ha evidenziato la presenza di ulteriori ipoteche giudiziali, come distintamente riportato ai punti 2-4-5;
 - acquisire solo in un secondo momento rispettivamente all'Archivio notarile di Viterbo la copia conforme dell'atto ultraventennale di compravendita e dal notaio che lo ha rogitato quello invece di provenienza del bene, riportati al punto 3;
 - ottenere, dall'Ufficio tecnico comunale la documentazione e le informazioni necessarie al caso, compresa l'attestazione in merito agli usi civici che non gravano sui beni in questione, il tutto secondo quanto argomentato ai punti 13-14-23;
 - reperire all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Registro la dichiarazione di assenza di atti di locazione di cui al punto 20

- ha effettuato congiuntamente al Custode nominato dott.ssa Alessandra Basile il **primo accesso** alla proprietà il giorno 16 luglio 2021, a cui sono seguiti **ulteriori sopralluoghi** per accertamenti tecnici come a seguire riportato, secondo quanto infatti risulta dal corrispondente Verbale redatto a cura del custode e controfirmato dallo scrivente ed agli atti della procedura; durante l'accesso si è unicamente verificato la tipologia dei beni con riferimento ai terreni incolti ma aventi superficie e confini non compiutamente definiti, acquisendo comunque la corrispondente documentazione fotografica

(allegato 1 - in atti)

- ha depositato telematicamente il giorno seguente apposita **istanza di consulenza ausiliaria di natura topografica**, ottenendo il relativo assenso da parte del GE in data 26.08.2021, concretizzata di fatto con i sopralluoghi del 18-28 settembre 2021 in cui si è effettuata la verifica strumentale dell'estensione dei terreni eseguiti e la materializzazione dei rispettivi confini, a cura dello studio associato Geostudio del geom. Angelo Di Gregorio e geom. Mario Coletta di Vetralla (VT) come da correlato Report tecnico prodotto che ha evidenziato la conformità con i dati catastali

(allegato 2)

- ha depositato altresì nel fascicolo informatico il giorno 8 settembre 2021 un'**istanza di proroga**, acquisendo poi l'emissione del visto dallo stesso G.E. tramite pec del 19.11.2021, per la consegna della perizia in modo da poter proseguire le attività di consulenza richieste, ai fini del necessario approfondimento di cui agli accertamenti topografici e catastali concessi come prima specificato
- ha proseguito l'attività di redazione provvedendo rispettivamente sia a **depositare telematicamente** l'elaborato peritale tuttavia oltre i tempi assegnati in data 25 gennaio 2022, che conseguentemente ad inviarlo comunque alle parti con pec il 27.01.2022, eccetto all'intervenuto Agenzia delle Entrate, ed alla società esecutata tramite servizio postale in raccomandata il giorno successivo, ma con esito negativo in quanto 'spedizione inesitata' come documentato; avendo poi acquisito le copie conformi degli atti di compravendita richiesti, si è resa successivamente necessaria adeguata **integrazione** alla stessa perizia che ha interessato i **punti 3-23-24** di cui alle opportune precisazioni apportate, oltre che i **punti 1-7-14** in merito a quanto di seguito prescritto in udienza di comparizione

(allegato 23)

(allegati 24a-24b)

- ha presenziato come dovuto all'**udienza** fissata ex. art.569 CPC del 3 febbraio 2022 nella quale il GOT dott.ssa Roberta Crescentini ha disposto il rinvio alla data del 24 novembre 2022, per permettere rispettivamente al procedente di aggiornare il Certificato notarile carente ed allo scrivente sia per quantificare eventuali spese accessorie di bonifica dei beni staggiti che per garantire le tempistiche della procedura inerenti l'invio della perizia alla totalità delle parti; l'udienza è stata poi ulteriormente differita d'ufficio al 5 gennaio 2023 con disposizione del Presidente del Tribunale f.f. il 22.11.2022 comunicata per pec ai soggetti interessati
- ha depositato tramite portale PCT e contestualmente inviato il suddetto **elaborato peritale integrato** in data 5 dicembre 2022 secondo procedura, rispettivamente con pec al custode, al creditore procedente ed agli intervenuti mentre tramite servizio postale con R1c alla società debitrice e cautelativamente al legale rappresentante, dichiarando di **non aver ricevuto osservazioni** in merito dalle sole **parti** costituite; diversamente sono stati **restituiti** allo scrivente il giorno 9 dicembre 2022 i plichi inviati in quanto entrambi i soggetti sono risultati quali 'destinatario sconosciuto', pur

essendo corretto l'indirizzo di spedizione come desunto dalla visura camerale della **società esecutata** di cui all'allegato 13; a maggior tutela per considerare comunque perfezionato il recapito dello stesso elaborato, si è proceduto alla **notifica** presso la Cancelleria E.I. del Tribunale quale domiciliazione di fatto, con inoltro in data odierna per mezzo raccomandata postale con prova di consegna, essendo peraltro dello stesso avviso anche il custode appositamente informato a riguardo, lasciando tuttavia al G.E. opportune valutazioni a riguardo in sede di udienza di comparizione.

(allegato 25)

(allegati 26a-26b-26c)

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

1. Dall'analisi della documentazione inizialmente depositata nel fascicolo informatico il 16.04.2021 di cui all'art. 567 c.2 CPC il Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale ventennale redatto dall'avv. Sergio Cappelli notaio in Bisignano (CS) in data 14 aprile 2021 risulta sostanzialmente **completo** attestando le risultanze delle visure catastali e dei registri di pubblicità immobiliare consultati relativi agli immobili pignorati, riscontrando la manca in allegato della stessa documentazione ipo-catastale di riferimento ad eccezione dell'estratto di mappa.

Si rilevava invece a tal proposito una possibile criticità poi superata, relativa al fatto che nella stessa certificazione notarile era stata omessa l'indicazione di una delle ipoteche volontarie derivanti dalla concessione del mutuo fondiario di cui al solo atto notaio Gilardoni Guido Rep.--- del --- trascritto con formalità n.--- del --- a favore della Banca Popolare di Bergamo, costituente peraltro proprio il titolo oggetto dell'Atto di precetto ad origine della procedura in essere nei confronti della società debitrice ----, come riportato al punto 4 lettera f; quanto segnalato e disposto in udienza risulta sopperito dal constatato successivo deposito nello stesso fascicolo informatico del 14.03.2022 della correlata integrazione alla relazione notarile quale Certificazione notarile sostitutiva completa redatta in data 3 febbraio 2022 dallo stesso notaio Cappelli in cui è presente quanto prima non riportato e sopra richiamato.

(allegato 3bis - in atti)

2. L'acquisizione delle visure catastali storiche aggiornate evidenzia che l'individuazione attuale dei beni siti nel Comune di Corchiano (VT) e così distinti al CT:

- > Fg.20 part.1164 qualità SEMIN ARBOR classe 4 superficie 11,65 are reddito dominicale € 4,21 - reddito agrario € 2,41
- > Fg.20 part.1165 qualità SEMIN ARBOR classe 4 superficie 2,92 are reddito dominicale € 1,06 - reddito agrario € 0,60
- > Fg.20 part.1167 qualità SEMIN ARBOR classe 4 superficie 10,85 are reddito dominicale € 3,92 - reddito agrario € 2,24
- > Fg.20 part.1168 qualità SEMIN ARBOR classe 4 superficie 2,16 are reddito dominicale € 0,78 - reddito agrario € 0,45

come dettagliato al punto 7 risulta **coerente** con quanto riportato nell'Atto di pignoramento identificazione catastale, eccetto che rispettivamente per definizione tipologica e



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

La totalità delle suddette particelle di cui agli immobili staggiti non risultano individuate ovviamente al CF in quanto terreni non edificati.

(allegati 4a-4b-4c-4d)

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** di tutti gli immobili oggetto di pignoramento deriva dall'acquisito Atto pubblico di cessione di diritti reali a titolo oneroso, a rogito del notaio Gilardoni Guido in Roma del --- (Repertorio n.--- Raccolta n.---), trascritto negli uffici dell'ex-Conservatoria ora Agenzia delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare di Viterbo il --- con Formalità n.--- (Registro generale n.---) e registrato presso Agenzia delle Entrate - Viterbo, con il quale viene sancito dunque l'acquisto da parte della società esecutata ---- con sede in Roma cap 00158 Via --- (p.iva -----), per il diritto di piena proprietà pari a 1/1 del lotto di terreno edificabile con progetto approvato di superficie totale di mq 2758 sito in Corchiano (VT), Loc. --- e rispettivamente definito da: immobili identificati al CT come Fg. 20 part. 1164 - 1165 - 1167 - 1168 aventi correlate superfici pari a 1165 mq - 292 mq - 1085 mq - 216 mq, il tutto al prezzo convenuto di € 70.000,00 oltre obblighi come a seguire specificati; i beni indicati sono venduti da [redacted] nato a [redacted] (VT) il [redacted] (cf [redacted] - piena proprietà del bene personale) quale committente dell'unitario progetto di costruzione dei due fabbricati (A-B) da sei villini a schiera ciascuno di pertinenza del lotto esecutato, unitamente al prolungamento del primo immobile di due villini posti su attiguo terreno di proprietà dello stesso [redacted] ma non oggetto di compravendita.

Si fa presente che nell'atto è indicato che la vendita dei beni viene fatta a corpo con annessi e pertinenze, accettata nello stato di fatto e di diritto inclusi usi e servitù di passaggio pedonale e carrabile, quale gravame sulla particella n.1168 "in favore dei proprietari retrostanti per accedere ai lotti di loro proprietà" da via Giovanni Marconi, il tutto in base a titoli regolarmente trascritti ma non riportati.

Viene altresì appositamente specificato che oltre alla somma corrisposta, ---- si obbliga nei confronti di [redacted] a realizzare sull'attiguo terreno di proprietà dello stesso cedente distinto al CT come fg.20 part. 1162 - 1163 ulteriori n.2 unità immobiliari, oggetto del Permesso di costruire rilasciato in data 19.04.2007 e successiva DIA in variante del 05.10.2007 di cui al progetto approvato allegato al rogito in 24 mesi; l'intero intervento edilizio eseguito a regola d'arte ed in conformità alle indicazioni progettuali dovrà poi essere completato nel termine di 36 mesi dalla data dell'atto, con la clausola che "in caso di mancato integrale adempimento" la società cessionaria dovrà corrispondere al venditore del lotto a titolo di penalità la somma di € 300.000,00, di cui alla fidejussione bancaria consegnata a garanzia e comunque da rinnovare fino all'espletamento di ogni procedura di natura urbanistica e catastale.

(allegato 5)

Si evidenzia prioritariamente che **non sono presenti ulteriori trascrizioni intravventennali** a favore dei danti causa degli esecutati, come desunto dalla documentazione in atti e poi verificato con apposita ispezione ipotecaria, ma unicamente il primo **atto di trasferimento trascritto in data anteriore al ventennio** a quella di trascrizione del pignoramento immobiliare (30.03.2021 come dettagliato a seguire nel punto 4) a garanzia della **continuità** nei passaggi della titolarità dei beni, analogamente acquisito in copia conforme:

- a. Atto di affrancazione con trascrizione del 05.02.1973 (Formalità / Registro particolare 2309 Registro generale 2521) - Atto notarile pubblico di Ottolenghi Giuseppe del 18 gennaio 1973 a Vignanello (VT) (Repertorio n.1617 Raccolta

n.1004) registrato a Viterbo il 06.02.1973 al n.1882 mod.1 – area che ricomprende i beni pignorati quali particelle nn. 1164-1165-1167-1168 come riportato al punto 2 deriva dal terreno oggetto del presente atto sito a Corchiano (VT), Località Capo La Ripa individuato in catasto al Fg. 20 part. 105 sup. mq 7350 oltre part. 106 sup. mq 160 di cui alla Partita 184 – [redacted] nato a [redacted] (VT) il [redacted] (cf [redacted] - piena proprietà bene personale) ottiene per affrancazione il terreno detenuto inizialmente "in concessione a colonia migliorativa per oltre un trentennio", pagando il canone pattuito di lire 54.253 al fine di concludere il precedente contratto di enfiteusi relativo all'immobile indicato in oggetto di proprietà di [redacted] nato a [redacted] (VT) il giorno [redacted], che ne garantisce disponibilità e immunità da ogni onere.

Si osserva che nell'atto viene precisato che le colonie migliorative ultratrentennali di che trattasi sono state trasformate in enfiteusi perpetua a norma dell'art.1 Legge n.327 del 25.02.1963, mentre il prezzo della correlata affrancazione è stato determinato come disposto dall'art.1 Legge n.307 del 22.07.1966.

(allegato 6)

4. Si predispongono altresì l'**elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli** presenti relative agli immobili, desunte dalla documentazione in atti e verificate come detto dall'aggiornamento delle formalità richiesto, esistenti presso Agenzia delle Entrate di Viterbo_Servizio di Pubblicità Immobiliare:

a. *Verbale di pignoramento immobili trascritto il --- (Formalità / Registro particolare --- Registro generale ---) – Atto giudiziario tramite UNEP - Tribunale di Viterbo del giorno --- (Repertorio n.---) di cui all'Atto di pignoramento immobiliare notificato alla società esecutata in persona del legale rappresentante pt in data 23.02.2021 a seguito di Atto di precetto del 04.12.2020 inviato mediante servizio postale con raccomandata a.r. del 17.12.2020 notifica perfezionata per compiuta giacenza per importo pari a € 153.416,81 oltre interessi successivi e spese accessorie, in virtù dell'inadempimento parziale delle condizioni relative alla concessione del mutuo ipotecario di cui all'atto notaio Gilardoni Guido Rep.--- del --- – beni siti in Corchiano (VT), --- quali terreni distinti al CT Fg. 20 particelle nn. 1164 / 1165 / 1167 / 1168, comprese "attinenze e nuove costruzioni di competenza" – contro società debitrice - --- (p.iva -----) con sede legale in Roma, cap 00158 via --- proprietaria per diritti pari a 1/1, a favore di MAYOR SPV srl con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n.1 (p.iva 04951650268) tramite la propria mandataria PRELIOS Credit Servicing spa con sede in Milano, via Valtellina n.15/17 (cf 08360630159) per diritto di piena proprietà, che risulta depositato telematicamente in data 14.04.2021 con attività promossa dal creditore procedente rappresentato e difeso dall'avv. Andrea Fattori di Milano che ha eletto domicilio presso lo studio dell'avv. Riccardo Micci in Viterbo*

(allegato 7 - in atti)

(allegato 8*)

b. *Ipoteca amministrativa derivante da ruolo con iscrizione n.53 del --- (Formalità / Registro particolare --- Registro generale ---) – Atto diverso tramite Agenzia delle Entrate - Riscossione con riferimento a ruolo anni 2008/2018 con interessi di mora*

di cui € 189.635,76 di cui importo capitale € 94.817,88 – immobili siti in Corchiano (VT)
(ubicazione --- non riportata) quali terreni distinti al CT Fg. 20 particelle nn. 1164 /
1165 / 1167 / 1168 – contro società debitrice ----- (p.iva -----) con sede in Roma

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ENTRATE_Riscossione (p.iva 13756881002) con sede in Roma quale creditore ipotecario domiciliato in Roma, via Cristoforo Colombo n.271 per diritto di piena proprietà

- c. *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con iscrizione n.19 del --- (Formalità / Registro particolare --- Registro generale ---) – Atto giudiziario del Tribunale di Roma del --- (Repertorio n.---) di cui al Decreto ingiuntivo emesso per importo totale € 1.476.365,14 di cui importo capitale € 701.930,00 – immobili siti in Corchiano (VT) (ubicazione --- non riportata) quali terreni distinti al CT Fg. 20 particelle nn. 1164 / 1165 / 1167 / 1168 – contro società debitrice ---- (p.iva -----) con sede in Roma proprietaria per diritti pari a 1/1 dei beni indicati, a favore di UNICREDIT spa (p.iva 00348170101) con sede in Roma quale creditore ipotecario per diritto di piena proprietà*
- d. *Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con iscrizione n.66 del --- (Formalità / Registro particolare --- Registro generale ---) – Atto notarile pubblico di Gilardoni Guido del --- in Roma (Repertorio n.--- Raccolta n.---) per mutuo accordato avente importo capitale € 130.000,00 importo totale € 260.000,00 durata anni 6 mediante n.74 rate mensili per interesse annuo 5% soggetto a variazione con revisione trimestrale – immobili siti in Corchiano (VT), via --- quali terreni distinti al CT Fg. 20 particelle nn. 1164 (mq 1165) / 1165 (mq 292) / 1167 (mq 1085) / 1168 (mq 216) – contro società debitrice ---- (p.iva -----) con sede in Roma proprietaria per diritti pari a 1/1 dei beni indicati, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO spa (cf 03034840169) con sede in Bergamo quale creditore ipotecario domiciliato in Viterbo presso Banco di Brescia per diritto di piena proprietà*
- e. *Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con iscrizione n.56 del --- (Formalità / Registro particolare --- Registro generale ---) – Atto notarile pubblico di Gilardoni Guido del --- in Roma (Repertorio n.--- Raccolta n.---) per mutuo accordato avente importo capitale di € 1.200.000,00 e importo totale € 1.800.000,00, durata anni 25 mediante n.300 rate mensili per interesse annuo variabile del 6.15% con revisione trimestrale, fissando al 6.34% l'indicatore sintetico di costo e ammortamento con metodo 'alla francese'; anticipo erogazione € 140.000,00 alla sottoscrizione mutuo € 695.000,00 in relazione ai SAL da eseguirsi sugli immobili ipotecati e complementare somma € 365.000,00 a regolare completamente dell'intervento edilizio – immobili siti in Corchiano (VT), Località --- quali terreni distinti al CT Fg. 20 particelle 1164 (mq 1165) / 1165 (mq 292) / 1167 (mq 1085) / 1168 (mq 216) – contro società debitrice ---- (p.iva -----) con sede in Roma proprietaria per diritti pari a 1/1 dei beni indicati, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO spa (cf 03034840169) con sede in Bergamo quale creditore ipotecario per diritto di piena proprietà*
- f. *Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con iscrizione n.55 del --- (Formalità / Registro particolare --- Registro generale ---) – Atto notarile pubblico di Gilardoni Guido del --- in Roma (Repertorio n.--- Raccolta n.---) per mutuo accordato avente importo capitale di € 1.100.000,00 e importo totale € 1.650.000,00, durata anni 25 mediante n.300 rate mensili per interesse annuo variabile del 6.15% con revisione trimestrale, ammortamento con metodo 'alla francese'; anticipo erogazione € 140.000,00 alla sottoscrizione mutuo, € 685.000,00 in relazione ai SAL da eseguirsi sugli immobili ipotecati e complementare somma € 275.000,00 a regolare completamente dell'intervento edilizio – immobili siti in Corchiano (VT), Località --- quali terreni distinti al CT Fg. 20 particelle 1164 (mq 1165) / 1165 (mq 292) / 1167 (mq 1085) / 1168 (mq 216) –*

contro società debitrice ---- (p.iva -----) con sede in Roma proprietaria per diritti pari a 1/1 dei beni indicati, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO spa (cf 03034840169) con sede in Bergamo quale creditore ipotecario per diritto di piena proprietà.

(allegato 9*)

Dalla disamina del fascicolo telematico risultano altresì presenti gli **atti d'intervento** di cui all'art. 499 CPC come a seguire riportato:

- a. Atto AGENZIA DELLE ENTRATE_Riscossione (p.iva 13756881002) con sede in Roma del ---, di cui al deposito intervento del ---, in riferimento al documento Ambito 097 Fascicolo --- per crediti vantati di importo pari ad € 86.562,96 di cui € 86.179,53 in sede privilegiata ed i complementari € 383,43 in sede chirografaria oltre interessi e spese accessorie nei confronti di ---- con sede in Roma (p.iva -----)
- b. Atto FINO 1 Securitisation srl (cf 09966380967) con sede in Milano, per conto della mandataria doValue spa (p.iva 02659940239) con sede a Verona avente causa di UNICREDIT spa (cf 00348170101) con sede in Roma, del --- e relativo deposito intervento in pari data, in riferimento alla suddetta ipoteca giudiziale iscritta con formalità n.--- del giorno --- di cui al decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma RG n.-- ed in forza della sentenza n.--- emessa dallo stesso Tribunale con formula apposta in data --- di condanna al pagamento di € 701.930,00 per garanzie fidejussorie prestate in solido con altre società immobiliari, il tutto per crediti vantati di importo pari ad € 705.547,54 oltre spese ed interessi successivi nei confronti di ---- con sede in Roma (p.iva -----).

(allegati 10/11 - in atti)

5. L'acquisizione dell'estratto di mappa catastale dall'Agenzia delle Entrate Servizi Territoriali che ricomprende le particelle staggite nn. 1464-1465-1467-1468, ancorché allegata al Certificato notarile in atti, evidenzia la **corretta** identificazione dei beni, ulteriormente avvalorata dalla verifica strumentale topografica opportunamente richiesta ed effettuata con il coordinamento dello scrivente, quale consulenza ausiliaria evidenziata in premessa, che ha permesso la materializzazione dei corrispondenti confini dei contigui terreni al fine dell'esatta individuazione.

(allegato 12)

• In merito poi all'ottenimento del **Certificato di Destinazione Urbanistica** prodotto dall'Ufficio tecnico comunale in cui si attesta che i terreni in oggetto ricadono in *zona B2c - 'Completamento edilizia semintensiva'* di cui alla vigente Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Corchiano si rimanda a quanto in dettaglio riportato al punto 13.

(> rif. all. 15)

6. Dall'acquisizione 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 00158 via --- ed amministratore unico ---- (cf -----) domiciliato in Roma, cap 00188 via --- oltre n.3 soci di capitale, è tuttora **attiva**, essendosi costituita in data --- (atto notaio Gilardoni Guido in Roma Rep.---) con capitale sociale di € 10.000,00 ed inizio attività del --- per lavori edili di costruzioni e compravendita di immobili (codice ATECO 41.2), pur non essendo disponibile il bilancio d'esercizio societario successivamente al 2015 ed avendo presentato ultimo documento con protocollo del 23.07.2019 per variazione indirizzo pec.

(allegato 13)

7. Il compendio pignorato, composto da **terreni edificabili** risulta sito in:
Comune di Corchiano (VT) – Via --- (già Località ---);

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

Foglio 20 Particella 1164 - Qualità Seminativo arborato Classe 4 - Superficie mq 1165 - Reddito dominicale € 4,21 / agrario € 2,41

Foglio 20 Particella 1165 - Qualità Seminativo arborato Classe 4 - Superficie mq 292 - Reddito dominicale € 1,06 / agrario € 0,60

Foglio 20 Particella 1167 - Qualità Seminativo arborato Classe 4 - Superficie mq 1085 - Reddito dominicale € 3,92 / agrario € 2,24

Foglio 20 Particella 1168 - Qualità Seminativo arborato Classe 4 - Superficie mq 216 - Reddito dominicale € 0,78 / agrario € 0,45;

definiti dai seguenti dati di superficie e singoli **confini**:

superficie coperta totale del lotto pari a mq 2758

particella 1164 confinante con viabilità locale, lotto edificato (Part.1208) e contiguo immobile staggito (Part.1165)

particella 1165 confinante con viabilità locale, area annessa a lotto edificato (Part.1305) e contigui immobili staggiti (Part.1164-1167)

particella 1167 confinante con area vincolata da PRG (Part.1166), area annessa a lotto edificato (Part.1304) e contigui immobili staggiti (Part.1165-1168)

particella 1168 confinante con area vincolata da PRG (Part.1166), area asservita a lotti edificati (Part.926) e contiguo immobile staggito (Part.1167);

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

----- (cf -----) - sede in Roma, via --- - quota piena proprietà.

Il lotto a forma sghemba in cui sono ricompresi gli immobili in esecuzione risulta incluso nel comparto residenziale con accesso da via --- quale viabilità interna di quartiere che si dirama dalla SP29 sito a circa km 2 dal centro storico di Corchiano, ed è definito da terreni incolti con presenza di occasionale alberatura a piccolo e medio fusto a valenza urbanistica edificabile; gli stessi terreni sono posti in continuità con l'area circostante interna sostanzialmente edificata e presenti confini materializzati con picchettatura appositamente realizzata mediante la suddetta verifica topografica nel corso della procedura, mentre sono limitati esternamente sul solo fronte viario da un muro in tufi sovrastato da pannellatura metallica.

Si fa presente rispettivamente che la particella n.1165 comprende l'accesso carrabile sterrato, delimitato da cordolatura e con relativo cancello metallico, al villino di proprietà terza posto a confine comunque provvisto di analogo muretto, peraltro anche sede di un struttura ricettiva di tipo B&B (rif. catastale fabbricato CF fg.20 part.677 - area esterna CT fg.20 part.1304/1305), mentre la particella n.1168 costituisce di fatto la strada asfaltata di collegamento dalla stessa via --- ai lotti retrostanti edificati (rif. catastale CF fg.20 part.1246/1281/1282), quale servitù di passaggio carrabile e pedonale regolarmente istituita e documentata, separata dai terreni circostanti da sola rete metallica.

Si osserva altresì che è stato riscontrato unicamente sulla particella n.1167 in aderenza a quella confinante un piccolo manufatto con struttura lignea e lamiera sia sui prospetti che in copertura chiuso su tre lati ed avente superficie di circa mq 30, adibito a legnaia e rimessa attrezzature, risultato di mediocre fattezza e realizzato da tempo inopportuno ed ad uso dei proprietari del suddetto fabbricato confinante, secondo quanto dagli stessi riferito essendo liberamente intervenuti nel corso di uno dei sopralluoghi suppletivi, comunque da rimuovere come dettagliato al punto 14.

(allegato 14)

8. La descrizione attuale dei beni in dettaglio sopra indicata in merito a identificazione catastale ed ubicazione risulta **conforme** a quanto riportato nell'Atto di pignoramento e corrispondente Nota di trascrizione del 30.03.2021, eccetto che rispettivamente per qualità

e consistenza dei terreni mancanti e per la toponomastica invece riportata nello stesso atto, quale Località --- differentemente dell'aggiornata via ---, al pari di quanto evidenziato al punto 2 in riferimento al confronto degli stessi dati con le visure catastali, permettendone comunque l'esatta **identificazione**.

9. L'acquisizione della planimetria catastale dei beni staggiti non risulta pertinente in quanto gli stessi sono individuati quali terreni su cui non insiste alcun fabbricato.

10. La circostanza che gli identificativi catastali includano 'porzione aliene' o che i beni contigui risultino 'fusi' con quelli pignorati non risulta pertinente, in quanto trattasi di terreni.

11. Tutti gli immobili staggiti originano di fatto da un'unica 'maggiore consistenza poi frazionata' come si evince dall'analisi delle correlate visure catastali storiche:

> tali beni censiti al CT come Fg.20 part. 1164 - 1165 - 1167 - 1168 (mq tot 2758) risultano **derivare** dalla particella n.1134 di mq 5359 per soppressione (*frazionamento prot. n.VT0147995 del 10.07.2007* in atti dal 10.07.2007), avendo anche promosso la costituzione di altre 29 particelle da n.1161 a n.1180;

> a sua volta la particella n.1134 deriva dalla particella n.998 di mq 5956 per soppressione (*frazionamento prot. n.VT0072234 del 20.06.2006*) con variazione anche delle part. nn. 1130/1131/1132/1133;

> a ritroso poi in sequenza dalla particella n.892 di mq 6630 (*frazionamento prot. n.VT0164956 del 05.12.2001*) e dalla particella n.105 di mq 7410 (*frazionamento n.1538.1 del 15.05.1997*), già oggetto di variazione del 28.03.1978 per inclusione della particella 106 con consistenza totale di mq 7510, oggetto appunto del rogito notaio Ottolenghi rep. 1617 del 18.01.1973 quale provenienza ultraventennale dei beni in esecuzione.

(> rif. all. 4a/4b/4c/4d)

12. L'aggiornamento della planimetria catastale dei beni staggiti non risulta pertinente in quanto gli stessi sono individuati quali terreni su cui non insiste alcun fabbricato.

13. L'utilizzazione prevista per i beni in oggetto, come si evince dalla vigente Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Corchiano approvato con DCC n.56 del 22.12.2000 e DGR del Lazio n.46 del 06.02.2007, risulta di tipo **residenziale** ricadendo in: **Zona omogenea B (completamento)** - B2c *'Completamento edilizia semintensiva'* secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto e rilasciato dall'Ufficio tecnico comunale / Urbanistica ed Edilizia privata in data 13 ottobre 2021.

I terreni pignorati ad oggi risultano **vincolati** dal nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con DCR Lazio n.5 del 21.04.2021 essendo inseriti al foglio 14 in riferimento alla tav.B - Beni paesaggistici del D.Lgs. n.42/04 oltre LR n.24/98.

La **regolarità urbanistica** dei terreni fabbricabili risulta garantita dal fatto che gli stessi sono ricompresi nella suddetta zona semintensiva di completamento avente le seguenti specifiche prescrizioni: *indice fabbricabilità 1 mc/mq - hmax 7,5 m - piani ft 2 - distacchi edifici 1/1 - distacchi confini 5 m o in aderenza - distacchi strade DM 1404/68 o allineamenti - parcheggi 1 mq/10 mc - coperture terrazzo o inclinate pendenza max 35%*.

(allegato 15)

14. Si riporta per completezza la sequenza dell'iter autorizzativo edilizio a seguito di richiesta e ricerca presso l'Ufficio Tecnico comunale della documentazione in merito al **progetto approvato ma non realizzato** e correlate varianti relativo ai due fabbricati da realizzare insistenti sui terreni staggiti:

- **Permesso a costruire n.19 (pratica edilizia n.19/2005)** rilasciato dal Comune di Corchiano in data 19.04.2007 a [REDACTED] (oltre a sigg. [REDACTED]) [REDACTED] relativo alla costruzione, a titolo oneroso in parte

corrisposto e rateizzato per opere di urbanizzazione primaria/secondaria e costi di costruzione, di tre edifici per civile abitazione insistenti su area distinta in CT fg.20 part.105 parte di mq 5273 da realizzarsi in via --- con riferimento al lotto ricompreso nella zona B2-completamento edilizia intensiva, previ pareri positivi di valutazione del 28.05.2005; sono presenti alcune prescrizioni come lo smaltimento delle acque nere ed allaccio nella pubblica fognatura secondo normativa oltre la cessione gratuita all'amministrazione comunale di area interna di 735 mq, ad oggi identificata come particella n.1166, destinata a piazza-parcheggio da standard urbanistici. Il progetto approvato allegato è finalizzato alla realizzazione dei tre fabbricati A-B (schiera - [redacted]) e C (bifamigliare - [redacted]) di due piani oltre seminterrato composti rispettivamente da n.6+6+2 unità immobiliari poste su lotto suddetto nel rispetto della volumetria totale pari a 5265 mc < 5273 mc consentiti da IFF pari a 1 mc/mq e dei distacchi dai confini est/int rispettati

- **DIA n.37/2007 in variante al PDC n.19/2007** presentata da [redacted] con approvazione del 05.10.2007 relativa a modifiche sostanziali rispetto al progetto approvato, riguardanti rispettivamente, a fronte del frazionamento del lotto di provenienza in distinte particelle come dettagliato al punto 11, lo stralcio dell'edificio C e la variazione del fabbricato A da sei a 8 unità immobiliari restando invece invariato il fabbricato B con 6 unità immobiliari; tale titolo con le precisazioni sulle distinte proprietà è oggetto nel suddetto rogito notaio Gilardoni Rep.--- del --- (formalità n.--- del --) quale possesso dei beni staggiti come riportato al punto 3
- **Permesso a costruire n.--- in variante al PDC n.37/2007 (pratica edilizia n.---)** rilasciato in data 05.05.2009 previa documentazione tecnica presentata con prot. n.782 del 29.01.2009 ed oneri dovuti per solo costo di costruzione a ---- (oltre [redacted] per le sole unità abitative A7/A8 come sopra specificato), relativo a modifiche sostanziali rispetto al progetto approvato ed integrato, riguardanti unicamente la variazione del fabbricato B da sei a 12 unità immobiliari con tre corpi scala, restando invece invariato il fabbricato A con quattro corpi scala e 8 unità immobiliari, il tutto in riferimento alla volumetria totale definitiva di 4506 mc < 4509 mc consentiti sempre a due piani fuori terra oltre seminterrato di servizio e giardino pertinenziale con accesso dedicato da viabilità di quartiere; si osserva che non essendo mai stato dato seguito alla comunicazione inizio lavori il titolo edilizio risulta decaduto

(allegato 16)

- **Rinnovo di Permesso a costruire n.--- (pratica edilizia n.---)** rilasciato dal Comune di Corchiano in data --- previa documentazione tecnica presentata con prot. n.6984 del 28.10.2010, pareri positivi di valutazione del 10.12.2010 ed a titolo gratuito per oneri già corrisposti di cui alle precedenti procedure non finalizzate, a ---- (oltre [redacted] per le sole unità abitative A7/A8 su terreno di proprietà) relativo alla costruzione di due edifici per civile abitazione insistenti su area distinta in CT fg.20 part. ex 105 parte ora frazionata come richiamato; sono presenti alcune prescrizioni in merito a caratteristiche costruttive di cui a bioedilizia ed efficientamento energetico. Il progetto approvato allegato è finalizzato alla realizzazione dei due fabbricati A (schiera - ----/[redacted]) con quattro corpi scala e 8 unità immobiliari e B (schiera - ----) con tre corpi scala e 6 unità immobiliari nel rispetto della volumetria totale pari a 4499 mc < 4509 mc consentiti da IFF pari a 1 mc/mq sullo stesso lotto ed analoga tipologia

(allegati 17-18)

- **Richiesta di Permesso a costruire in variante al PDC n.---** presentata con prot. n.--- del --- ed annessa documentazione tecnica da ---- (oltre [redacted])

per le sole unità abitative A7/A8 su terreno di proprietà), relativo a modifiche non sostanziali rispetto al progetto approvato, riguardanti solamente variazioni architettoniche del fabbricato B, confermando la tipologia costruttiva con 14 unità immobiliari totali e riportando la volumetria da realizzare a 4506 mc di cui al precedente PDC n.37/2007

(allegato 19)

- **Comunicazione** da parte del concessionario del suddetto PDC n.--- e correlata richiesta di variante ---- con prot. n.--- del --- relativa all'impossibilità di procedere alla costruzione dei fabbricati assentiti e contestuale attestazione in merito alla trattativa in corso per la cessione dei corrispondenti terreni di proprietà.

(allegato 20)

Si fa presente che i titoli edilizi menzionati risultano ovviamente tutti **decaduti** per decorrenza dei termini, la cui documentazione tecnica reperita ed in parte allegata risulta comunque a disposizione da parte dello scrivente per gli eventuali usi del caso; di fatto i beni staggiti si configurano ad oggi come sola superficie edificabile con relativo progetto architettonico/strutturale dei fabbricati da edificare e correlate autorizzazioni da ripresentare ex novo presso gli enti di pertinenza.

Si osserva invece, in merito alla presenza sulla particella staggita n.1167 del modesto **manufatto** a struttura lignea e lamiera adibito a legnaia e deposito, come anticipato al punto 7 realizzato presumibilmente ed usato da soggetto terzo alla procedura comunque identificabile, che data la tipologia degli elementi costituenti non è stata rilevata alcuna documentazione tecnica a riguardo né per la costruzione tantomeno per un'eventuale forzata rimozione da parte delle autorità competenti. Necessita pertanto opportuna demolizione dello stesso piccolo fabbricato sia per illegittimità di natura urbanistica sia per il fatto che l'iniziativa edificatoria promossa, tuttavia non dimostrabile, anche se in 'buona fede' per la tipicità costruttiva in economia ed in virtù dei rapporti di parentela con il precedente proprietario data la continuità fisica degli immobili secondo quanto dichiarato a riguardo, è stata intrapresa senza titolo di proprietà sul terreno su cui insiste peraltro ad oggi oggetto della procedura di pignoramento in essere; i corrispondenti costi relativi tanto alla demolizione della struttura con adeguati mezzi e manodopera valutata in circa 60 mc, quanto alla cernita dei residui materiali e trasporto oltre smaltimento presso discarica autorizzata sono stimabili a corpo pari ad **€ 1.000,00** onnicomprensivi, inclusa iva di legge, con riferimento al vigente Prezzario Regionale Lazio - 'Opere pubbliche edili e impiantistiche' (edizione luglio 2022).

15. La circostanza che i beni pignorati risultano essere stati oggetto di condono edilizio per opere abusive eseguite non risulta pertinente, in quanto trattasi di terreni.

16. Sui beni pignorati **non** risultano essere presenti **gravami** quali censo o livello secondo le risultanze dei suddetti atti di compravendita degli immobili, ribadendo dunque che il diritto vantato dalla società esecutata sui distinti immobili è la **piena proprietà**, non derivante pertanto da procedure di affrancazione, oggetto diversamente del rogito notaio Ottolenghi Rep.1617 del 18.01.1973 (formalità n.2309 del 05.02.1973) quale provenienza ultraventennale dei terreni staggiti come argomentato al punto 3.

- In merito nella fattispecie alla verifica se i terreni stessi siano gravati da **usi civici** che ha comunque dato esito negativo si rimanda a quanto riportato al punto 23.

17. I beni in esecuzione **non** risultano essere interessati da **spese fisse** di gestione e/o di manutenzione, né tantomeno sussistono **oneri** riconducibili a condomini residenziali o consorzi di cui ad enti di diritto pubblico o privato.

18. Data la natura degli immobili, definiti ed identificati in dettaglio al punto 7 quali contigui terreni edificabili, il compendio pignorato deve essere preferibilmente venduto in un **unico lotto**.

19. La circostanza che gli immobili siano pignorati 'pro quota' non risulta pertinente, in quanto gli stessi sono chiaramente oggetto di procedura esecutiva nella propria interezza.

20. Gli immobili quali terreni incolti ma urbanisticamente edificabili come in precedenza riportato risultano singolarmente **liberi**, eccetto per la presenza unicamente sulla particella n.1167 del modesto deposito menzionato al punto 7 realizzato da soggetti esterni alla procedura, che dovrà comunque essere direttamente rimosso a cura e spese degli stessi, come indicato al punto 14, prima della vendita dei beni staggiti ed in subordine dall'attuale proprietario della stessa particella pignorata; in difetto se ne dovrà tener conto nella valutazione complessiva del compendio.

- Il **titolo** legittimante il possesso da parte della società esecutata è l'acquisito in copia conforme Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Gilardoni Guido in Roma del --- (Repertorio n.--- Raccolta n.---), trascritto a Viterbo il --- con Formalità n.--- (Registro generale n.---) e registrato a Viterbo, secondo quanto già evidenziato al punto 3.

(> rif. all. 5)

- Si fa altresì presente che dall'interrogazione di verifica presso l'Agenzia delle Entrate - Anagrafe Tributaria di Viterbo documentata con la Nota prot.4465 del 21 gennaio 2022 **non** risultano registrati **contratti di locazione** privata a nome della società esecutata ---- in relazione ai propri beni.

(allegato 21)

21. La circostanza che gli immobili non siano occupati dai debitori per 'esigenze abitative primarie proprie' non risulta pertinente, in quanto trattasi di terreni.

22. La circostanza che gli immobili siano occupati dal 'coniuge separato o dall'ex coniuge' dei debitori non risulta pertinente, in quanto trattasi di terreni.

23. I beni pignorati **non** risultano essere sottoposti a **vincoli puntuali** di alcuna tipologia dall'analisi dei suddetti atti di compravendita degli immobili, **né** è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali quali servitù pubbliche o nello specifico **usi civici** sui terreni, secondo quanto peraltro riportato in calce contestualmente al Certificato di Destinazione Urbanistica richiamato al punto 13 prodotto dall'Ufficio Tecnico comunale in data 13 ottobre 2021.

(> rif. all. 15)

- In merito nella fattispecie alla verifica di esistenza sugli stessi terreni di gravami di altra natura, si fa presente l'esistenza di una **duplice servitù di passaggio pedonale e carrabile** da via ---, rispettivamente sulla particella n.1165 per garantire l'accesso diretto al villino (CF part.677) e terreni annessi confinanti (CT part.1304-1305), diritto riferito dagli stessi proprietari liberamente intervenuti durante un sopralluogo come anticipato al punto 7, ma tuttavia non attestato da documentazione reperita, e sulla limitrofa particella n.1168; nella fattispecie quest'ultima necessitava per collegare i retrostanti lotti già edificati (CF part.1246-1281-1282), secondo quanto invece riportato nel rogito notaio Gilardoni Rep.--- del --- (formalità n.--- del ---) quale titolo di possesso dei beni staggiti come argomentato al punto 3. I costi relativi all'eventuale istituzione della suddetta servitù tramite rogito notarile e correlata trascrizione dell'atto tra la società esecutata ed i proprietari dell'area edificata contigua sono valutabili in **€ 1.700,00** inclusi oneri e tributi di legge.

(> rif. all. 5)

24. Ai fini di una compiuta analisi della valutazione economica dei beni eseguiti si è voluto da subito indicare che il criterio adottato per la determinazione del valore complessivo del compendio è il **metodo diretto** o 'comparativo', la cui letteratura a riguardo è assai diffusa, con il quale si individua il giudizio di stima come prodotto di tre fattori: valore unitario medio – volume commerciale – 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* (€/mc 55,00) viene desunto ritenendo congrua una valutazione inferiore alla media con tendenza a ribasso risultata dal confronto delle quotazioni ufficiali riportate da banche dati nazionali come Osservatorio dei Valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo (€/mc min 60,00-max 70,00) di fatto elaborate su base comunale e relative al I semestre 2020, oltre in riferimento alla localizzazione del sito (zona periferica) ed alla particolare tipologia dell'immobile (terreni edificabili); sono poi state eseguite ulteriori indagini di mercato immobiliare tramite agenzie locali quali 'Orange Casa - Corchiano' / 'Affiliato Tecnocasa - Civita Castellana' / 'Affiliato Gabetti - Civita Castellana' e confronto per valutazione mirata con sito online 'Immobiliare.it' che evidenziano invece una commerciabilità di immobili simili minore (€ 120.000,00 - area 2800 mq ipotizzando analogo IFF) del valor medio risultante da quello tabellato, segnalando altresì di non aver trovato alcun riscontro sul portale 'borsino immobiliare.it' oppure banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare-Agenzia delle Entrate che non contemplano analisi su aree edificabili

(allegato 22)

- il *volume commerciale totale* (mc 2542) è stato valutato per deduzione dalla potenzialità edificatoria quale volume realizzabile ovviamente moltiplicando l'indice di fabbricabilità fondiario IFF pari a 1 mc/mq dell'area desunto dal CDU di cui al punto 13 per l'estensione del lotto complessivo eseguito pari a mq 2758, decurtata tuttavia correttamente del valore della sola particella n.1168 (mq 216) in quanto definisce la strada di servizio al quartiere da tempo realizzata quale servitù di passaggio istituita come indicato al punto precedente; la tipologia costruttiva ipotizzata è quella di fabbricati a due piani costituiti da villini a schiera in analogia con i progetti approvati ma non realizzati richiamati al punto 14
- il *coefficiente globale* (1,00) viene calcolato moltiplicando a sua volta i singoli coefficienti relativi ai fattori correttivi di caratterizzazione del bene, osservando pertanto che un effetto migliorativo dovuto all'inserimento del lotto in un comparto a valenza residenziale non intensiva (1,05) si compensa con la presenza delle suddette servitù di passaggio carrabili che pur necessarie ne limitano la fruibilità (0,95), anche se valutata in previsione della realizzazione del fabbricato.

Di seguito è riportata una scheda riepilogativa della stima degli immobili comunque inserita negli allegati, considerata parte integrante della presente perizia e complementare all'analisi medesima, in cui è indicato il **valore di mercato 'più probabile'**, così tecnicamente definito, calcolato in € 139.810,00 come valutato; si devono poi applicare cautelativamente, data l'incertezza del caso, le decurtazioni indicate relative sia ai costi di demolizione del piccolo manufatto illegittimo rilevato (€ 1000,00) di cui al punto 14, sia alla spesa per l'istituzione della servitù di passaggio (€ 1700,00) riportata al punto precedente, che ammontano complessivamente ad € 2700,00 lordi.

Pertanto il valore effettivamente stimato del compendio oggetto del pignoramento da porre a base d'asta per la relativa vendita, applicati gli arrotondamenti del caso, risulta avere un importo pari ad € 137.000,00.

(> tabella)

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

26. Con riferimento alle particolari caratteristiche tipologiche degli immobili, associata all'ubicazione dei terreni edificabili in area urbana decentrata ma ben collegata alla cittadina a vocazione unicamente residenziale semintensiva, si ritiene che la **collocazione** dei beni staggiti sul mercato abbia una **buona** prospettiva.

27. La circostanza che il contratto di locazione degli immobili sia caratterizzato da un '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 - giulio.follatello@ingpec.eu



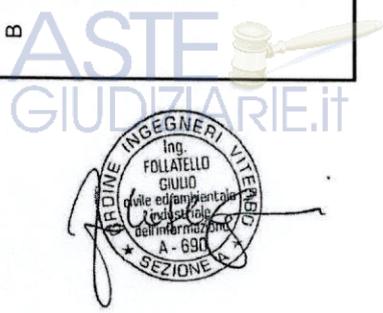
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO STIMA - Perizia esperto stimatore_Esecuzione Immobiliare n. 46/2021

| Codice | Tipo | Superficie - Giudizi | Note | Parametro | Valore - Totali | Valutazione |
|--|---|-----------------------------|------------------------------------|----------------|---------------------|-------------|
| A | Valore catastale terreno (non edificabile) | | | moltiplicatore | | |
| | (Agenzia delle Entrate / Servizi catastali - Reddito dominicale € 4,21 - Rif. L. 23 dicembre 1996 n. 662 art.3 c.48 - qualità Sem. Arb) | | part. 1164 - CT | 112,5 | | € 473,63 |
| | (Agenzia delle Entrate / Servizi catastali - Reddito dominicale € 1,06 - Rif. L. 23 dicembre 1996 n. 662 art.3 c.48 - qualità Sem. Arb) | | part. 1165 - CT | 112,5 | | € 119,25 |
| | (Agenzia delle Entrate / Servizi catastali - Reddito dominicale € 3,92 - Rif. L. 23 dicembre 1996 n. 662 art.3 c.48 - qualità Sem. Arb) | | part. 1167 - CT | 112,5 | | € 441,00 |
| | (Agenzia delle Entrate / Servizi catastali - Reddito dominicale € 0,78 - Rif. L. 23 dicembre 1996 n. 662 art.3 c.48 - qualità Sem. Arb) | | part. 1168 - CT | 112,5 | | € 87,75 |
| B | Valore mercato immobile - area edificabile | | | | | |
| | (Agenzie immobiliari locali > Tecnocasa - Orange Casa - Immobiliare.it) € 45,00 med | | | | | |
| | (Camera di Commercio Ind. Art. Agr. - quotazioni Osservatorio Valori Immobiliari - I sem. 2020 - terreni edificabili € 60,00 / 70,00 min/max) | | valore unitario medio | €/mc | 55,00 | |
| | CONSISTENZA | mq | | IFF | | |
| | superficie coperta lorda | 2758 | residenziale | 1 | | |
| | | -216 | decurtazione | 1 | | |
| | | | cubatura commerciale totale | mc | 2542 | |
| | FATTORI CORRETTIVI | | | coefficiente | | |
| | caratteristiche peculiari | semintensivo | tipologia | 1,05 | | |
| | | servitù passaggio | servizi | 0,95 | | |
| | | coefficiente globale | n | 1,00 | | |
| VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO più probabile | | | | | € 139 810,00 | |



A seguire l'elenco della documentazione prodotta ed allegata:

verbale accesso del 16.07.2021 - fascicolo informatico (all. 1)
rapporto consulenza ausiliaria topografica - fascicolo informatico (all. 2)
certificato notarile completo - fascicolo informatico (all. 3bis)
visure catastali storiche (all. 4a/4b/4c/4d)
copia conforme atto compravendita provenienza (all. 5)
copia conforme atto compravendita ultraventennale (all. 6)
atto di pignoramento - fascicolo informatico (all. 7)
ispezione ipotecaria aggiornata con note trascrizione (all. 8*)
ispezione ipotecaria aggiornata con note formalità pregiudizievoli (all. 9*)
atto intervento I - fascicolo informatico (all. 10)
atto intervento II - fascicolo informatico (all. 11)
estratto mappa catastale (all. 12)
visura camerale società eseguita (all. 13)
rilievo fotografico sopralluoghi (all. 14)
certificato destinazione urbanistica / usi civici (all. 15)
permesso a costruire decaduto 2009 (all. 16)
permesso a costruire approvato 2011 (all. 17)
estratto progetto architettonico 2011 (all. 18)
richiesta variante permesso a costruire 2012 (all. 19)
comunicazione urbanistica 2012 (all. 20)
nota inesistenza contratto di locazione (all. 21)
fonti stima immobile (all. 22)
deposito perizia (all. 23)
attestazione invio perizia alle parti (all. 24a/24b)
deposito perizia integrata (all. 25)
attestazione invio perizia integrata alle parti inclusa notifica (all. 26a/26b/26c).

