

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Fallimentare

G.D. dott. Antonino Geraci

FALLIMENTO N. 13/2021 R.F.

--- OMISSIS ---

Curatore della Procedura Fallimentare Dott. Giovanni Arriga

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

* * *

Il sottoscritto Geom. Tommaso Vigarelli, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Viterbo al n. 786, con studio tecnico in Canino (VT) in Via Udine n.3, premesso:

- che a seguito dell'incarico affidato in data 14/12/2021 dal Curatore Fallimentare, dott. Giovanni Arriga, previa autorizzazione del Giudice Delegato dott. Antonino Geraci e dopo aver provveduto al conseguente giuramento, venivano affidati al sottoscritto i seguenti quesiti:
- *1) acquisisca la documentazione ipo-catastale (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative **agli immobili appresi alla massa fallimentare** effettuate nei vent'anni anteriori alla **trascrizione della sentenza di fallimento**, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);*
- *2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile appreso alla massa fallimentare;*
- *3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla sentenza dichiarativa di fallimento (atto da acquisire) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni **appresi al fallimento** intervenuti tra la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede **la trascrizione della stessa**, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;*
- *4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, Pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*
- *5) acquisisca, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380,*

- dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 6) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile e gli impianti indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
 - 7) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del cespite (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella storica dello stesso rappresentando la storia catastale del **compendio appreso alla massa fallimentare**;*
 - 8) *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque di terzi, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà della fallita, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;*
 - 9) *segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque di terzi (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello appreso alla massa fallimentare, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
 - 10) *precisi anche, nel caso in cui l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta alla fallita e vincolata con la sentenza dichiarativa di fallimento;*
 - 11) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*
 - 12) *indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
 - 13) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione*

- degli abusi;*
- 14) dica se è possibile vendere i beni appresi alla massa in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice Delegato) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 15) dica, se l'immobile è appreso alla massa solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
 - 16) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione della Sentenza di fallimento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura fallimentare (registrati con data antecedente alla trascrizione della sentenza di fallimento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
 - 17) ove il bene non sia occupato dal fallito per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene appreso alla massa; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal fallito e, nel caso in cui sia occupato dal fallito, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
 - 18) indichi l'esistenza sui beni appresi al fallimento di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 19) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla

- procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del sentenza di fallimento:*
- 20) *segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;*
 - 21) *fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti;*
 - 22) *invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata AR o mezzo PEC, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato al curatore fallimentare al fine di consentire di effettuare osservazioni al suo elaborato;*
 - 23) *depositi il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*
 - 24) *predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità della fallita e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene della fallita ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
 - 25) *allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio appreso al fallimento estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);*
 - 26) *provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*
 - 27) *allegghi alla relazione:*

- a. la planimetria del bene;
- b. la visura catastale attuale;
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il som--- OMISSIS ---resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- e. documentazione ipocatastale del ventennio anteriore alla sentenza dichiarativa di fallimento (trascrizioni + iscrizione);
- f. copia dell'atto di provenienza;
- g. quadro sinottico in triplice copia;
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

- che, il sottoscritto C.T.U. appena affidato l'incarico ed espletate le formalità di rito, nella medesima data del 14.12.2021 è stato possibile effettuare il primo accesso, unitamente al Curatore fallimentare incaricato, presso gli immobili oggetto di stima, dando inizio alle operazioni peritali; pertanto prendeva visione della documentazione in possesso del Curatore e della natura e consistenza degli immobili oggetto di stima, siti in Comune di Vetralla (VT), in Via Donatori Del Sangue nn. 7 e 9, (catastale snc), effettuando un accurato rilievo fotografico (*all. 1*) nonché un rilievo celerimetrico poi riportato su apposita tavola grafica (*all. 2*), rilevandone tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- che, dalle risultanze scaturite nei suddetti accessi, dall'esame della documentazione ipocatastale ricostruita dallo scrivente e rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - competente Conservatoria dei RR. II. di Viterbo nonché da quanto attestato dai registri catastali e rilevato dai fogli di mappa catastali dell'Agenzia del Territorio di Viterbo, negli accertamenti compiuti presso gli Uffici del Comune di Vetralla (VT), l'Ufficio del Registro di Viterbo, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue.

*

R E L A Z I O N E T E C N I C A

Identificazione preliminare degli immobili acquisiti al Fallimento

Il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza trattasi di un lotto con sovrastante un capannone prefabbricato destinato ad autorimessa ed un ulteriore fabbricato sviluppatore in un piano interrato allo stato grezzo ed un piano terra adibito ad uffici, il tutto sito, in località "Mazzocchio" del Comune di Vetralla (VT) e distinti:

al Catasto Terreni

il lotto: Foglio 46 part.IIa 587 di mq. 2.362 Ente Urbano (*all.ti 3, 7 e 8*);

e al Catasto Fabbricati del medesimo Comune:

l'autorimessa: nel Foglio 46 part.IIa 587 sub. 2, cat. C/6, classe 9[^], consistenza mq. 400, superficie catastale totale mq. 417,00 red. €. 516,46 piano T, in Via Donatori del Sangue snc (oggi n. 9) (*all. 4*);

l'ufficio: nel Foglio 46 part.IIa 587 sub. 4, cat. A/10 classe U, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq 65, red. €. 813,42, piano 1, in Via Donatori del Sangue snc (oggi n. 7) (*all. 5*);

il locale in corso di costruzione: nel Foglio 46 part.IIa 587 sub. 3, Piano T, in Via Donatori del Sangue snc (*all. 6*);

Risposta al quesito 1):

“ acquisisca la documentazione ipo-catastale (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili appresi alla massa fallimentare effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione della sentenza di fallimento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);”

Come da incarico lo scrivente CTU ha proceduto ad effettuare i necessari accessi presso L'Agenzia delle Entrate presso i preposti uffici della Conservatoria dei RR. II. di Viterbo e presso l'Ufficio del Territorio di Viterbo, ed effettuata la dovuta ricostruzione storica, ha provveduto poi ad ordinare ed assemblare cronologicamente i necessari certificati per la completa documentazione ipocatastale che copre i venti anni antecedenti la data di trascrizione della sentenza di fallimento (*dall'all. 3 all'all. 18*).

Risposta al quesito 2):

“effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile appreso alla massa fallimentare”

Anche in questo caso lo scrivente ha proceduto ad effettuare le visure catastali aggiornate (*all.ti 4, 5, 6 e 7*) ed ha accertato che gli attuali dati identificativi catastali del compendio immobiliare appreso alla massa fallimentare che ricade nel Comune di Vetralla (VT) i quali sono al Catasto Terreni:

il lotto: Foglio 46 part.IIa 587 di mq. 2.362 Ente Urbano (*all. 8*);

e al Catasto Fabbricati del medesimo Comune:

l'autorimessa: nel Foglio 46 part.IIa 587 sub. 2, cat. C/6, classe 9[^],

consistenza mq. 400, superficie catastale totale mq. 417,00 red. €. 516,46 piano T, in Via Donatori del Sangue snc (oggi n 9) **(all. 4)**;

L'ufficio: nel Foglio 46 part.IIa 587 sub. 4, cat. A/10, classe U, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq 65, red. €. 813,42, piano 1, in Via Donatori del Sangue snc (oggi n 7) **(all. 5)**;

il locale in corso di costruzione: nel Foglio 46 part.IIa 587 sub. 3, Piano T, in Via Donatori del Sangue snc **(all. 6)**;

infine vi è il “Bene Comune Non Censibile” che rappresenta nel catasto fabbricati l’intera area del lotto in questione ed è parte inscindibile che seghe il bene, ed è classificato nel Foglio 46 con la particella 587 sub. 1 **(all. 7)**.

Risposta al quesito 3):

*“consulti i registri immobiliari dell’Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla sentenza dichiarativa di fallimento (atto da acquisire) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni **appresi al fallimento** intervenuti tra la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede **la trascrizione della stessa**, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;”*

Effettuati tutti gli accertamenti del caso presso l’Agenzia del Territorio di Viterbo, l’Ufficio di Pubblicità Immobiliari, previo accesso e ricerca dei titoli originali presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, si è provveduto poi alla ricostruzione nonché verifica di tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del fallimento stesso e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del fallimento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguite.

Pertanto il CTU è in grado di riferire quanto segue:

- **in data 01.10.1971 d’impianto catastale** i terreno dove oggi ricade il lotto con i sovrastanti fabbricati era classificato al C.T. nel foglio 46 con le part.IIe 138 e 139, le quali erano intestate ai seguenti soggetti: --- OMISSIS --- nata a Roma il --- OMISSIS --- quale usufruttuaria parziale, a --- OMISSIS --- fu --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---per ½ ed a --- OMISSIS - ---- OMISSIS ---nata a Roma il --- OMISSIS --- per ½ **(all.8)**;

- **in data 13.03.1990**, si apriva la successione della signora --- OMISSIS --- registrata a Roma in data 12.09.1990 al volume 13243 n. 11 e contestualmente si estingueva l'usufrutto della Signora --- OMISSIS --- e i terreni, come sopra classificati catastalmente, su cui oggi sono ricompresi gli immobili inseriti nel fallimento, sono divenuti di proprietà: --- OMISSIS ----- OMISSIS ---nata a Roma il --- OMISSIS --- per ½, a --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---nata a Vetralla il --- OMISSIS ---per la quota di 1/6, a --- OMISSIS ----- OMISSIS ---, nata a Roma il --- OMISSIS --- per la quota di 1/6 e a --- OMISSIS ----- OMISSIS ---nato a Roma --- OMISSIS --- per la quota di 1/6 (*all.8*);
- **in data 01.03.1995** gli allora proprietari, al punto precedente elencati, hanno provveduto a frazionare il terreno ed ad individuare e censire catastalmente oltre ad altri appezzamenti, anche il lotto dove oggi ricadono gli immobili acquisiti al fallimento, ed all'epoca classificati al CT nel foglio 46 con le particelle 579 (ex 138/a) e 580 (ex 138/b) e 139, all'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Catasto Terreni – Comune di Vetralla (VT), con Tipo Frazionamento del 01.03.1995 n. 575.4/1995 in atti dal 02.03.1995 (*all. 8*)
- **in data 26.04.1995 con nota Reg. Part. n. 4011** è stato trascritto alla Conservatoria dei RR II di Viterbo, l'atto a rogito Notaio G. Benigni del 05.04.1995 rep. 47062/12960, con il quale la “--- OMISSIS ---” con sede in Viterbo (VT) in San Martino via Strada Case Nuove n. 5/c, P.iva 01257210565, ha acquistato la piena proprietà dei terreni all'epoca classificati al CT nel foglio 46 con le particelle 579 (ex 138/a) e 580 (ex 138/b) e 139, su cui oggi sorgono gli immobili acquisiti dal fallimento dai signori: --- OMISSIS ----- OMISSIS ---nata a Roma il --- OMISSIS ---; --- OMISSIS ----- OMISSIS ---nata a Vetralla il --- OMISSIS ---, a --- OMISSIS ----- OMISSIS ---, nata a Roma il --- OMISSIS --- e a --- OMISSIS ----- OMISSIS ---nato a Roma --- OMISSIS --- (*all. 10*);
- **in data 13.06.1995** l'allora proprietà “--- OMISSIS ---”, ha provveduto a frazionare il terreno ed ad individuare e censire il lotto dove oggi sorgono i fabbricati all'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Catasto Terreni – Comune di Vetralla (VT), con Tipo Frazionamento del 13.06.1995 n. 1549.2/1995 in

atti dal 16.06.1995, identificandolo al foglio 46 con le particelle 587 e 590 (*all.ti 8 e 11*);

- **in data 03.01.1996 con nota Reg. Part. n. 191** è stato trascritto alla Conservatoria dei RR II di Viterbo, l'atto di compravendita con scrittura privata a rogito Notaio --- OMISSIS ---Dominici del 15.12.1995 rep. 35304/10918, con il quale la la “--- OMISSIS ---” con sede in Villa San Giovanni in Tuscia via Bieda snc p.iva --- OMISSIS ---, ha acquistato la piena proprietà dalla “--- OMISSIS ---” con sede in Viterbo (VT) in San Martino via Strada Case Nuove n. 5/c, P.iva 01257210565, del terreno su cui oggi sorgono gli immobili acquisiti dal fallimento ed all'epoca distinti al C.T. del Comune di Vetralla (VT), nel foglio 46 con le part.lle 587 e 590 della superficie complessiva di mq 2.362,00 (*all. 11*);

l'atto in questione, era sottoposto alla condizione sospensiva del rilascio della concessione edilizia da parte delle competenti autorità entro centottanta giorni dalla data di stipula;

- **in data 03.01.1996 con nota Reg. Part. n. 192** è stato trascritto l'Atto Unilaterale D'obbligo Edilizio a rogito notaio --- OMISSIS ---Dominici del 15.12.1995 rep. 35305, con la quale la “--- OMISSIS ---” si obbligava ha favore del Comune di Vetralla, a vincolare il terreno classificato al C.T. nel foglio 46 part.lle 587 e 590 (*all. 12*);
- **in data 24.05.1996 con nota Reg. Part. n. 647** veniva annotata alla trascrizione del 03.01.1996 reg. part. 191, relativa all'atto di acquisto da parte “--- OMISSIS ---” a rogito Notaio --- OMISSIS ---Dominici del 15.12.1995 rep. 35304/10918, la cancellazione della sopra riportata condizione sospensiva, con l'avvenuta avverata condizione (*all. 13*);
- **in data 22.05.1998** l'allora proprietà “--- OMISSIS ---”, ha provveduto a censire all'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Catasto Terreni – Comune di Vetralla il cassone del fabbricato destinato ad autorimessa con Tipo Mappale del 22.05.1998 n. 1295.1/1998 in atti dal 01.06.1998 oltre ad eseguire una variazione geometrica, classificando l'intero lotto con la sola particella 587 Ente Urbano di ha. 0.23.62 (*all. 8*);
- **in data 06.11.1998** l'allora proprietà ha provveduto a censire all'Agenzia

delle Entrate di Viterbo – Catasto Fabbricati – Comune di Vetralla il fabbricato destinato ad autorimessa con denuncia Docfa protocollo n. B02663.1/1998, in atti dal 06.11.1998, lo stesso immobile fu classificato al foglio 46 part.IIa 587 categoria C/6, classe 9[^], consistenza mq. 200, rendita £. 500.000 (*all. 4*);

- **in data 11.07.2000 con nota Reg. Part. n. 6823 e Reg. Gen. n. 9000** è stato trascritto alla Conservatoria dei RR II di Viterbo l'atto Notaio Fabrizio Fortini del 03.05.2000 rep. 21901, con cui la “--- OMISSIS ---”, con sede in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), via di Bieda snc, p.iva e cod. fisc. --- OMISSIS ---, si trasformava nella “--- OMISSIS ---” con sede in Vetralla (VT), località Mazzocchio p.iva e cod. fisc. --- OMISSIS --- (*all. 14*);
- **in data dal 20/04/2001**, è stato inserito in atti all’Agenzia del Territorio di Viterbo – Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla, una Variazione per errata consistenza in sede di denuncia prot.Ilo 76845 in atti dal 20.04.2001 con la quale è stata variata la consistenza dell’immobile, che fu riclassificato: foglio 46, part.IIa 587, categoria C/6, classe 9[^], consistenza mq. 400 rendita €. 516,46 (*all. 4*);
- **in data dal 03/04/2002**, è stato inserito in atti all’Agenzia del Territorio di Viterbo – Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla, una Variazione nel classamento prot.Ilo 56184 in atti dal 03.04.2002, confermando gli stessi dati assegnati (*all. 4*);
- **in data 25.05.2007 con nota Reg. Part. n. 1762 e Reg. Gen. n. 9420**, è stata iscritta la Richiesta esattoriale, dal pubblico ufficiale SRT SPA – Agente della riscossione repertorio 99/2007 del 23.05.2007 ipoteca legale dell’importo di €. 25.469,05 a favore della “ SRT SPA - Agenzia della Riscossione di Viterbo” contro la società “--- OMISSIS ---” per la somma complessiva di €. 50.938,10 e gravante sui fabbricati distinti al C.F. del Comune di Vetralla (VT) nel foglio 46 part.IIa 587; la stessa è stata poi annotata con atto di cancellazione totale con nota reg. part. n. 821 del 22.04.2010 (*all. 15*);
- **in data 31/05/2010** la “--- OMISSIS ---”, ha provveduto a censire all’Agenzia delle Entrate di Viterbo – Catasto Terreni

- Comune di Vetralla (VT) il cassone del fabbricato dove ricadono gli uffici con Tipo Mappale del 31.05.2010 protocollo n. VT 0083933 in atti dal 31.05.2010, la particella che individua il lotto rimane sempre la stessa 587 del foglio 46 Ente Urbano di ha. 0.23.62 (*all. 8*);
- **in data 14/10/2011**, è stato inserito in atti all’Agenzia del Territorio di Viterbo – Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla, una Variazione Toponomastica su richiesta del Comune prot.llo VT0179360 in atti dal 14.10.2011, con la quale l’immobile fu individuato all’indirizzo “Contrada Mazzocchio Basso Snc, piano T (*all. 4, 5 e 6*);
- **in data 18.12.2012**, è stato inserito in atti all’Agenzia del Territorio di Viterbo – Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla, una Variazione Toponomastica e attribuzione subalterno prot.llo VT0183999 in atti dal 18.12.2012 con la quale al fabbricato già censito fu assegnato il subalterno e precisamente riclassificato: nel foglio 46 part.lla 587 sub. 2, categoria C/6, classe 9[^], consistenza mq. 400, rendita €. 516,46 Via Donatori di Sangue Snc piano T (*all. 4*);
- **in data 19.12.2012**, sono stati censiti agli atti all’Agenzia del Territorio di Viterbo – Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla, sempre dalla “--- OMISSIS ---”, due unità Effendenti edificate su aree di corte, con Docfa prot.llo VT0184460 in atti dal 19.12.2012 con la quale furono istituiti due nuovi immobili urbani e precisamente classificati: nel foglio 46 part.lla 587 sub. 3, categoria in corso di costruzione, piano T, Via Donatori di Sangue Snc; e sempre foglio 46 part.lla 587 sub. 4, categoria A/10, classe U, consistenza vani 3,5, rendita € 813,42, piano 1, Via Donatori di Sangue snc, oltre alla istituzione del sub 1 BCNC (*all.ti 5, 6 e 7*);
- **in data 19/06/2015 con nota Reg. Part. n. 1074 e Reg. Gen. n. 7697**, è stata iscritta ipoteca volontaria a concessione a garanzia di finanziamento dell’importo di €. 123.000,00 con atto notaio Giorgio Imperato del 16.06.2015 rep. 61996 a favore della “Banca di Capranica Credito Cooperativo – società Cooperativa p.iva n. --- OMISSIS ---. contro la società “--- OMISSIS ---” per la somma complessiva di Lit. 246.000,00 e gravante sull’autorimessa distinta nel N.C.E.U. al foglio 46, p.lla 587, sub. 2 e l’area al NCEU al foglio 46, p.lla 587, sub. 1 e al NCT nel foglio 46 part.lla 587 di mq 2.367 ente urbano (*all. 16*);

- **in data 09.11.2015** l’Agenzia delle Entrate ha effettuato una Variazione dei dati del classamento con inserimento in visura dei dati di superficie e confermando tutti i dati precedenti in atti (*all.ti 4 e 5*);
- **in data 04.06.2018 con nota Reg. Part. n. 1079 e Reg. Gen. n. 7353**, è stata iscritta dal pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate – Riscossione repertorio 2051/12518 del 01.06.2018 ipoteca conc. Amministrativa riscossione derivante da ruolo avviso di addebito esecutivo dell’importo di €. 342.217,33 a favore della “Agenzia delle Entrate – Riscossione” contro la società “--- OMISSIS ---” per la somma complessiva di €. 684.434,66 e gravante sui fabbricati distinti al C.F. del Comune di Vetralla (VT) nel foglio 46 part.IIIa 587 sub. 2, 3 e 4 (*all. 17*);
- **in data 28.09.2021**, contro la “--- OMISSIS ---” con sede in Vetralla (VT), località Mazzocchio – p. iva e cod. fiscale --- OMISSIS ---, è stata trascritta sentenza dichiarativa di fallimento con nota di cui al Reg. Part. n. 12371 e Reg. Gen. n. 15421 a favore della massa dei creditori del fallimento di “--- OMISSIS ---” che colpisce gli immobili siti in Comune di Vetralla, via Donatori del Sangue snc, distinti al C.F. nel foglio 46 part.IIIa 587 sub. 2, 3 e 4, oggetto della presente stima. (*all. 18*);

Pertanto la sopra riportata ricostruzione degli atti relativi agli immobili colpiti dal fallimento in oggetto ricopre a ritroso l’intero periodo del ventennio fino al primo titolo di provenienza (Atto notaio --- OMISSIS ---Dominici del 15.12.1995), anteriore al medesimo ventennio che precede la notifica del fallimento stesso.

Risposta al quesito 4):

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

Dall’esame della documentazione ipocatastale reperita dal sottoscritto e dall’aggiornamento eseguito presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma fino al 15.04.2022 (*dall. 3 all’all. 18*), sono state accertate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull’immobile oggetto di stima:

Trascrizioni/Iscrizioni

- **in data 19/06/2015 con nota Reg. Part. n. 1074 e Reg. Gen. n. 7697**, è stata iscritta ipoteca volontaria a concessione a garanzia di finanziamento

dell'importo di €. 123.000,00 con atto notaio Giorgio Imparato del 16.06.2015 rep. 61996 a favore della “Banca di Capranica Credito Cooperativo – società Cooperativa p.iva n. --- OMISSIS ---. contro la società “--- OMISSIS ---” per la somma complessiva di Lit. 246.000,00 e gravante sull'autorimessa distinta nel N.C.E.U. al foglio 46, p.lla 587, sub. 2 e l'area al NCEU al foglio 46, p.lla 587, sub. 1 e al NCT nel foglio 46 part.lla 587 di mq 2.367 ente urbano (*all. 16*);

- **in data 04.06.2018 con nota Reg. Part. n. 1079 e Reg. Gen. n. 7353**, è stata iscritta dal pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate – Riscossione repertorio 2051/12518 del 01.06.2018 ipoteca conc. Amministrativa riscossione derivante da ruolo avviso di addebito esecutivo dell'importo di €. 342.217,33 a favore della “Agenzia delle Entrate – Riscossione” contro la società “--- OMISSIS ---” per la somma complessiva di €. 684.434,66 e gravante sui fabbricati distinti al C.F. del Comune di Vetralla (VT) nel foglio 46 part.lla 587 sub. 2, 3 e 4 (*all. 17*);
- **in data 28.09.2021**, contro la “--- OMISSIS ---” con sede in Vetralla (VT), località Mazzocchio – p. iva e cod. fiscale --- OMISSIS ---, è stata trascritta sentenza dichiarativa di fallimento con nota di cui al Reg. Part. n. 12371 e Reg. Gen. n. 15421 a favore della massa dei creditori del fallimento di “--- OMISSIS ---”. (*all. 18*);

Risposta al quesito 5)

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

All'uopo sono state effettuate le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, accludendo le planimetrie urbane in atti (*all.ti 4, 5 e 6*) e il relativo estratto di mappa catastale aggiornato con evidenziato la esatta ubicazione dell'immobile colpito da sentenza di fallimento (*all. 3*), il tutto indispensabile per una corretta identificazione dello stesso immobile.

Risposta al quesito 6)

“descrive, previo necessario accesso, l'immobile e gli impianti indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati

catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)”

A seguito dell'accesso eseguito in data 14.12.2021, dalle verifiche e riscontri effettuati si può relazionare quanto segue:

Il complesso immobiliare oggetto di stima è costituito da un lotto di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT) nel foglio 46 con la part.IIa 587 Ente Urbano di mq. 2.362,00; è ubicato in località Mazzocchio nella periferia del detto Comune. E' raggiungibile dopo aver percorso circa km 1,00 in direzione Sud della S.S. Cassia e circa km 0,20 della via pubblica dei Donatori del Sangue con cui confina direttamente. Nel vigente Piano Regolatore Generale ricadente in zona " F/7 – Attrezzature e Servizi Privati".

L'originario lotto, aveva un andamento altimetrico leggermente scosceso degradante verso la via pubblica, in fase di edificazione ha subito un livellamento, con la conseguente realizzazione di scarpate ad oggi in terra naturale. Tale livellamento ha permesso la realizzazione di una zona pianeggiante dove è stato collocato il corpo di fabbrica più grande destinato ad autorimessa e realizzato un antistante ampio piazzale di manovra.

La via d'accesso che si dirama dalla via pubblica e la zona di manovra esterna, è pavimentata con conglomerato bituminoso. Il lotto sul lato Est, confina con la locale stazione dei Carabinieri ed è delimitato con una recinzione costituita da un a base in muratura e parte in c.a. con sovrastanti tubolari di ferro zincato posti ad un interasse di cm 20, mentre i rimanenti lati a Sud e Ovest sono delimitati da rete metallica con interposti paletti in ferro zincato, il lato adiacente alla pubblica via è privo di delimitazione, se non da un marciapiede pedonale.

Le porzioni non pavimentate, con particolare riferimento all'area posta a Sud, sul lato opposto alla via pubblica di accesso, il cui limite è costituito da una scarpata creatasi a seguito dello scavo di livellamento del lotto, sono invase da vegetazione spontanea che ne rende difficile anche l'accesso.

Sul lotto in questione esistono due fabbricati che nel dettaglio trattasi:

Un locale autorimessa:

E' il più grande, si sviluppa al solo piano terra, ed è classificato al C.F. del detto Comune di Vetralla (VT), nel foglio 46, part.IIa 587, sub. 2, categoria C/6, classe 9[^], consistenza mq. 400, superficie Catastale totale mq. 417, rendita

516,46.

Trattasi di un immobile costituito da una struttura completamente prefabbricata in c.a. vibrato, realizzato nello stabilimento della “--- OMISSIS ---” con sede in Montepulciano Terme (PT) e poi collocato in opera. Ha forma rettangolare e misura esternamente m 20,83 x 20,05 per una corrispondente superficie coperta in pianta di mq. 417,64. Ha una altezza utile interna di m. 4,96. Il pavimento è in battuto di cemento con finitura di tipo industriale di colore rosso. La tamponatura è realizzata con pannelli in c.a. dello spessore di cm. 20, collocati sul lato esterno delle strutture portanti vere e proprie, internamente hanno finitura in conglomerato a vista di colore grigio, mentre esternamente hanno un granagliato a vista di colore che va dal bianco, rosa e marrone chiaro. La copertura è ad una unica campata sempre in c.a. prefabbricata, su i due lati più lunghi sono presenti finestre a nastro, sul lato frontale sono state realizzate due aperture carrabili della larghezza di m. 7,03 ciascuna, munite di porte automatizzate del tipo sezionabili in alluminio anodizzato. Mentre sugli altri lati sono presenti anche due porte pedonali.

All'interno vi è un impianto elettrico di tipo industriale, completo di quadro generale e di zona, un impianto di aria compressa. Nel pavimento, sul lato destro del capannone è stata realizzata una apposita fossa pedonale per permettere una agevole manutenzione degli autoveicoli.

- Locali allo stato rustico ricadono all'interno di un separato corpo di fabbrica realizzato nelle immediate vicinanze all'ingresso carrabile dalla pubblica via.

È costituito da un piano terra seminterrato, allo stato rustico, classificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla (VT), nel foglio 46 part.IIIa 587 sub. 3 “categoria in corso di costruzione”, Via dei Donatori di Sangue snc. E' di forma rettangolare, della superficie in pianta di mq. 65,42 (m 9,15x 7,15), le strutture verticali sono costituite da muratura in mattoni di laterizio tipo poroton, dello spessore da 30 cm collegati con malta bastarda, l'altezza utile interna da progetto è m 3,00, ma attualmente non è definita in quanto l'attuale pavimento è in quota con le fondazioni in terra battuta, il solaio orizzontale di copertura è in laterocemento, le aperture attualmente sono parzialmente tamponate, non vi sono impianti.

- Locali destinati ad Uffici ricadono al piano superiore del corpo di fabbrica separato e realizzato nelle immediate vicinanze all'ingresso carrabile dalla

pubblica via.

Si sviluppa sull'intero piano terra rialzato, con accesso pedonale dal civico 7, internamente è suddiviso in un ingresso, n. 3 uffici e due servizi igienici di cui uno accessibile esclusivamente dall'esterno. I locali sono intonacati e tinteggiati, sia internamente che esternamente, completi di infissi interni in legno tamburato, esternamente in alluminio anodizzato e vetro termico. I pavimenti sono in gress porcellanato, i bagni maiolicati e completi antibagno. E' presente impianto elettrico del tipo civile con relativo quadro di zona, idrico e fognario. L'immobile è classificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla (VT) al foglio 46 part.lla 587 sub. 4 categoria A/10, classe unica, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq 65, rendita €. 813,42, piano 1. Ha una altezza utile di m. 2,70.

Nel lotto in questione è presente un pozzo traforato, regolarmente autorizzato, le acque nere prodotte dai servizi igienici sono allacciate ad una fossa biologica di prima depurazione ubicata nelle immediate vicinanze del fabbricato destinato ad uffici; è presente una cisterna interrata per il deposito del carburante. La funzionalità degli impianti non è stato possibile verificarla in quanto alla data di accesso erano tutti distaccati dalle corrispondenti reti di adduzione pubbliche presenti nella zona.

L'intero cespite confina con la detta via Donatori del Sangue, proprietà particelle 588, 586 e particella 812, salvo altri.

Il tutto è meglio rappresentato nelle planimetrie catastali allegate (*all. 4, 5 e 6*), nonché nel rilievo diretto effettuato (*all. 2*) e dal rilievo fotografico (*all. 1*).

Risposta al Quesito 7):

*“ accerti la conformità tra la descrizione attuale del cespite (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella storica dello stesso rappresentando la storia catastale del **compendio appreso alla massa fallimentare** ”*

Gli immobili che sono stati oggetto di acquisizione al presente fallimento della “--- OMISSIS ---” e che risultano in piena proprietà della stessa fallita, sono i seguenti:

- **il lotto:** Foglio 46 part.lla 587 di mq. 2.362 Ente Urbano (*all.8*);
e al Catasto Fabbricati del medesimo Comune:
- **l'autorimessa:** nel Foglio 46 part.lla 587 sub. 2, cat. C/6, classe 9[^],

consistenza mq. 400, superficie catastale totale mq. 417,00 red. €. 516,46 piano T, in Via Donatori del Sangue snc (oggi n 9) [\(all.4\)](#);

- **l'ufficio:** nel Foglio 46 part.IIa 587 sub. 4, cat. A/10 cl U, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq 65, red. €. 813,42, piano 1, in Via Donatori del Sangue snc (oggi n 7) [\(all.5\)](#);
- **il locale in corso di costruzione:** nel Foglio 46 part.IIa 587 sub. 3, Piano T, in Via Donatori del Sangue snc [\(all.6\)](#);

Dopo aver effettuato la visura storica dell'immobile [\(all.ti 4, 5 e 6\)](#) e tutti gli accertamenti del caso presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio del Territorio di Viterbo, questa CTU è in grado di riferire quanto segue.

STORIA CATASTO TERRENI

- **in data 01.10.1971 d'impianto catastale** il terreno dove oggi ricade il lotto con i sovrastanti fabbricati era classificato al C.T. nel foglio 46 con le part.IIe 138 e 139, le quali erano intestate ai seguenti soggetti: --- OMISSIS --- nata a Roma il --- OMISSIS --- quale usufruttuaria parziale, a --- OMISSIS --- fu --- OMISSIS ---maritata --- OMISSIS ---per ½ ed a --- OMISSIS ----- OMISSIS ---nata a Roma il --- OMISSIS --- per ½ [\(all. 8\)](#);
- **in data 01.03.1995** gli allora proprietari Signori --- OMISSIS ---e --- OMISSIS ---, hanno provveduto a frazionare il terreno ed ad individuare e censire oltre ad altri appezzamenti, anche il lotto dove oggi ricadono gli immobili acquisiti al fallimento, ed all'epoca classificati al CT nel foglio 46 con le particelle 579 (ex 138/a) e 580 (ex 138/b) e 139, all'Agenzia delle Entrate di Viterbo
– Catasto Terreni – Comune di Vetralla (VT), con Tipo Frazionamento del 01.03.1995 n. 575.4/1995 in atti dal 02.03.1995 [\(all. 8\)](#)
- **in data 13.06.1995** l'allora proprietà “--- OMISSIS ---”, ha provveduto a frazionare il terreno ed ad individuare e censire il lotto dove oggi sorgono i fabbricati all'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Catasto Terreni – Comune di Vetralla (VT), con Tipo Frazionamento del 13.06.1995 n. 1549.2/1995 in atti dal 16.06.1995, identificandolo al foglio 46 con le particelle 587 e 590 [\(all.ti 8 e 11\)](#);
- **in data 22.05.1998** l'allora proprietà “--- OMISSIS ---”, ha provveduto a censire all'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Catasto Terreni – il cassone del fabbricato destinato ad autorimessa, con

Tipo Mappale del 22.05.1998 n. 1295.1/1998, in atti dal 01.06.1998, oltre ad eseguire una variazione geometrica, classificando l'intero lotto con la sola particella 587, Ente Urbano di ha 0.23.62 (*all.ti 3 e 8*);

- **in data 31/05/2010** la “--- OMISSIS ---”, ha provveduto a censire all'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Catasto Terreni – Comune di Vetralla (VT) il cassone del fabbricato dove ricadono gli uffici con Tipo Mappale del 31.05.2010 protocollo n. VT 0083933 in atti dal 31.05.2010, la particella che individua il lotto rimane sempre la stessa 587 del foglio 46 Ente Urbano di ha. 0.23.62 (*all.ti 3 e 8*);

In forza delle sopra menzionate variazioni catastali il terreno costituente sia il cassone che l'area pertinenziale cortilizia del complesso dove ricadono gli immobili acquisiti al fallimento ed oggetto della presente stima assume la nuova e definitiva numerazione con la **particella 587** della superficie complessiva di ha 0.23.62, come esattamente risulta ad oggi dagli atti presenti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Viterbo – Comune di Vetralla (*all. 8*).

STORIA CATASTO FABBRICATI

- **in data 06.11.1998** l'allora proprietà ha provveduto a censire all'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Catasto Fabbricati – Comune di Vetralla il fabbricato destinato ad autorimessa con denuncia Docfa protocollo n. B02663.1/1998, in atti dal 06.11.1998, lo stesso immobile fu classificato al foglio 46 part.IIa 587 categoria C/6, classe 9[^], consistenza mq. 200, rendita £. 500.000 (*all. 4*);
- **in data dal 20/04/2001**, è stato inserito in atti all'Agenzia del Territorio di Viterbo – Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla, una Variazione per errata consistenza in sede di denuncia prot.Ilo 76845 in atti dal 20.04.2001 con la quale è stata variata la consistenza dell'immobile, che fu riclassificato: foglio 46, part.IIa 587, categoria C/6, classe 9[^], consistenza mq. 400 rendita €. 516,46 (*all. 4*);
- **in data dal 03/04/2002**, è stato inserito in atti all'Agenzia del Territorio di Viterbo – Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla, una Variazione nel classamento prot.Ilo 56184 in atti dal 03.04.2002, confermando gli stessi dati assegnati (*all. 4*);
- **in data 14/10/2011**, è stato inserito in atti all'Agenzia del Territorio di

Viterbo – Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla, una Variazione Toponomastica su richiesta del Comune prot.llo VT0179360 in atti dal 14.10.2011, con la quale l’immobile fu individuato all’indirizzo “Contrada Mazzocchio Basso Snc, piano T *(all. 4)*;

- **in data 18.12.2012**, è stato inserito in atti all’Agenzia del Territorio di Viterbo – Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla, una Variazione Toponomastica e attribuzione subalterno prot.llo VT0183999 in atti dal 18.12.2012 con la quale al fabbricato già censito fu assegnato il subalterno e precisamente riclassificato: nel foglio 46 part.Ila 587 sub. 2, categoria C/6, classe 9[^], consistenza mq. 400, rendita €. 516,46, Via Donatori di Sangue Snc, piano T *(all. 4)*;
- **in data 19.12.2012**, sono stati censiti agli atti all’Agenzia del Territorio di Viterbo – Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla, sempre dalla “---OMISSIS ---”, due unità Effendenti edificate su aree di corte, con Docfa prot.llo VT0184460 in atti dal 19.12.2012 con la quale furono istituiti due nuovi immobili urbani e precisamente classificati: nel foglio 46 part.Ila 587 sub. 3, categoria in corso di costruzione, piano T, Via Donatori di Sangue Snc *(all. 6)* e sempre foglio 46 part.Ila 587 sub. 4, categoria A/10, classe U, consistenza vani 3,5, rendita € 813,42, piano 1, via Donatori di Sangue snc *(all. 5)*; oltre ad individuare sempre nel foglio 46 con la particella 587 il sub. 1, il Bene Comune Non Censibile con apposito elaborato di piano *(all. 7)*;
- **in data 09.11.2015** l’Agenzia delle Entrate ha effettuato una Variazione dei dati del classamento con inserimento in visura dei dati di superficie e confermando tutti i dati precedenti in atti *(all.ti 4 e 5)*;

Tutto quanto sopra esposto è riportato nei certificati storici rilasciati dall’Agenzia delle Entrate riferiti agli immobili in questione ricadente nel Comune di Vetralla *(all.ti 4, 5, 6, 7 e 8)*.

Risposta al Quesito 8):

“verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque di terzi, l’esperto illustri (se del caso con

lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà della fallita, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo”

Effettuati i dovuti riscontri del caso, si è accertato che i dati catastali del compendio immobiliare indicati sia nel titolo, che nella nota degli atti di acquisizione al Fallimento “--- OMISSIS ---” n. 13/2021 RGF del Tribunale di Viterbo, corrispondono alla data di trascrizione degli stessi con quelli presenti negli atti presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Viterbo, Catasto Fabbricati. Parimenti la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini*) è conforme con quella contenuta nel titolo di provenienza.

Risposta al Quesito 9):

“segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque di terzi (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello appreso alla massa fallimentare, pur conservando autonomi identificativi catastali;”

Le attuali schede urbane in atti non includono porzioni aliene alla proprietà.

Effettuati i dovuti riscontri del caso, si è accertata la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza ([all.ti 11 e 14](#)), con quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali ([all.ti 4, 5, 6 e 7](#)), nonché la corrispondenza con il rilievo diretto effettuato sul posto ([all.2](#)).

Risposta al Quesito 10):

“precisi anche, nel caso in cui l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta alla fallita e vincolata con la sentenza dichiarativa di fallimento;”

Gli immobili rientranti nel fallimento non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi frazionata.

Risposta al Quesito 11):

“proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed

all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;"

Gli immobili acquisiti dal Fallimento, hanno una planimetria catastale conforme a quella reale accertata alla data di accesso.

Risposta al Quesito 12):

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

Gli immobili colpiti dal Fallimento in oggetto ricadono nella periferia Sud del centro urbano del Comune di Vetralla (VT) in località "Mazzocchio". L'intero lotto con i sovrastanti fabbricati, dalla documentazione depositata in Comune, risulta oggi ricadere in zona "F/7 – Attrezzature e Servizi Privati" del vigente P.R.G. del Comune di Vetralla (VT); mentre alla data della sua origine costruttiva del 1995, aveva una destinazione urbanistica simile e precisamente ad "F4 servizi pubblici" e in minima parte a "E1 zona agricola".

Risposta al Quesito 13):

"indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;"

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla (VT) è stato possibile risalire agli atti amministrativi con cui è stato edificato l'intero complesso edilizio in cui ricadono l'autorimessa e il fabbricato destinato ad uffici oggetto di stima.

La costruzione è stata realizzata tra il 1996/2005 dalla società fallita;

Gli atti amministrativi con cui è stato realizzato l'intero complesso sono quelli qui di seguito riportati:

- Concessione Edilizia n. 27/1996 del 13.02.1996, relativa alla pratica n. 5168 prot.llo 15508 del 01.12.1995, relativa alla "realizzazione di una stazione del servizio pubblico urbano di trasporto" (*all. 19*);
- Permesso a Costruire n. 6799 del 02.02.2005 relativo alle "modifiche

prospettiche e realizzazione di un locale interrato” (*all. 20*);

- In data 20.11.1997 prot.llo 20196 della Regione Lazio – Assessorato Lavori Pubblici- Settore decentrato – Genio Civile – Viterbo è stato depositato Certificato di Collaudo ai sensi art. 7 legge 5/11/1971 n. 1086, relativo alla Denuncia n. 13312 prot.llo 2010 del 07.11.1996, redatto dall’Ing. Santino Todini (*all. 21*);
- In data 27.02.1996 in considerazione dell’istanza del 22.02.1996 prot.llo 2587 il Comune di Vetralla ha rilasciato alla ditta fallita Autorizzazione n. 6 per la escavazione di un pozzo artesiano (*all. 22*);

• Dagli accertamenti eseguiti presso l’archivio dell’Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla non risulta essere stato rilasciato certificato di agibilità; Da un attento esame tra quanto autorizzato mediante raffronto grafico tra i progetti assentiti e quanto rilevato in sede di sopralluogo, sono state accertate le seguenti difformità:

a) Capannone grande:

- aumento della superficie coperta tra quanto autorizzato (m. 20,00x20,00) e quanto rilevato (m. 20,05x20,83) ed una minore altezza da m. 6,15 a m. 5,80 circa all’estradosso della copertura, il tutto per una volumetria insediata pari a mc. 2.422,32 inferiore a quella autorizzata pari a mc. 2.460,00;
- diversa ubicazione nel lotto del fabbricato con una distanza dai confini (m. 3,83) nel punto più vicino inferiore a quella riportata nel progetto assentito;
- una diversa conformazione e collocazione delle aperture finestrate e pedonali.

b) Fabbricato uffici:

- aumento della superficie coperta tra quanto autorizzato (m. 7,00x9,00) e quanto rilevato (m. 7,15x9,15) ed una minore altezza utile interna da m. 3,00 a m. 2,72, anche in questo caso la volumetria assentita è maggiore di quella realizzata e comunque il fabbricato è ancora da ultimare e quindi le relative sistemazioni esterne devono essere ancora definite in fase di completamento dei lavori.

Comunque tali diversità, sono riportate nei progetti strutturali depositati al Genio Civile (per quanto riguarda il capannone grande) e nelle planimetrie catastali agli atti.

Le difformità sopra evidenziate, non sono state mai sanate o fatte oggetto di

istanza di condono edilizio, comunque sono tutte sanabili in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, con un costo complessivo stimato pari ad €. 15.000 comprensivo di spese tecniche e sanzioni;”

Risposta al Quesito 14):

“dica se è possibile vendere i beni appresi alla massa in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice Delegato) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;”

Verificato la consistenza, conformazione e fruibilità del compendio immobiliare oggetto di stima si ritiene opportuno condurre alla vendita tutti gli immobili acquisiti dal fallimento in un unico lotto, in quanto trattasi di un solo complesso ricadente in un lotto urbanisticamente a destinazione “F/7 – Attrezzature e Servizi Privati” del vigente P.R.G. del Comune di Vetralla (VT) e quindi per una sua corretta utilizzazione e funzionalità deve essere collocato sul mercato nella sua interezza, anche perché, per una vendita frazionata, sarebbe necessario preventivamente ottenere apposite autorizzazioni amministrative;

Di conseguenza questa CTU non ritiene opportuno dividere il presente compendio immobiliare in più lotti.

Risposta al Quesito 15):

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

L'immobile è esattamente di piena proprietà 1/1 della ditta fallita ed è stato “appreso alla massa del fallimento” per la sua quota intera 1/1 e riferita alla suddetta proprietà.

Inoltre, come riportato alla risposta del quesito precedente, è consigliabile ed

economicamente conveniente condurlo alla vendita in un unico lotto come di seguito riportato.

LOTTO UNICO

diritti della piena proprietà di 1/1 di un lotto con sovrastante capannone adibito ad autorimessa con limitrofo fabbricato destinato ad uffici, il tutto ricadente in località “Mazzocchio” del Comune di Vetralla (VT) e più precisamente trattasi di **un lotto**: classificato al C.T. nel Foglio 46 part.IIa 587 della superficie catastale di mq. 2.362 Ente Urbano, con sovrastante **una autorimessa** realizzata interamente in struttura prefabbricata e classificata al C.F. nel Foglio 46 part.IIa 587 sub. 2, cat. C/6, classe 9[^], consistenza mq. 400, superficie catastale totale mq. 417,00 red. €. 516,46 piano T, in Via Donatori del Sangue snc (oggi n 9) (*all. 4*); oltre ad un fabbricato destinato ad **uffici**, censiti sempre al C.F. nel Foglio 46 part.IIa 587 sub. 4, cat. A/10 cl U, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq 65, red. €. 813,42, piano 1, in Via Donatori del Sangue snc (oggi n 7) (*all.5*); ed infine vi è un **locale in corso di costruzione** della superficie lorda di mq. 65,42 classificato al C.F. nel Foglio 46 part.IIa 587 sub. 3, Piano T, in Via Donatori del Sangue snc (*all.6*);

Risposta al Quesito 16):

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

Alla data del sopralluogo effettuato, gli immobili acquisiti dalla procedura risultano in possesso della Curatela.

Dagli accertamenti eseguiti presso L'Agencia delle Entrate - Ufficio del Registro di Viterbo, in capo agli stessi immobili ed al soggetto fallito, risultano registrati i seguenti contratti:

- Contratto di locazione registrato in data 26.04.2016 n. 3521 serie 3T, (data antecedente la trascrizione del fallimento), stipulato tra la ditta fallita “--- OMISSIS ---” e la Ditta “--- OMISSIS ---”, con

il quale si concedeva in locazione al prezzo di €. 3.000,00 iva compresa, l'immobile destinato ad Uffici, ubicato in Vetralla e distinto al C.F. nel foglio 46 part.IIIa 587 sub. 4, cat. A/10, classe U, vani 3,5, rendita €. 813,42, per la durata di sei anni dal 01.04.2016 al 31.03.2022 tacitamente rinnovabile (*all. 23*). Come detto l'immobile oggetto della locazione in argomento è nel possesso della Curatela e quindi il contratto appare risolto.

- Comodato d'uso gratuito registrato in data 08.09.2016 al n. 3472 (*all. 23*), (data antecedente la trascrizione del fallimento), con cui la società fallita “-- - OMISSIS ---” concede alla “--- OMISSIS ---” parte del piazzale per rimessa di n. 2 pullman, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla al foglio 46 Particella 587. Al punto 2) del medesimo comodato è riportato testualmente: *“Il comodato decorre dalla data odierna, senza determinazione di durata, il comodatario è tenuto però a restituire quanto ricevuto in comodato non appena il comodatario lo richieda”*, pertanto si ritiene che il bene in argomento sia nella piena disponibilità della curatela.

Risposta al Quesito 17):

“ove il bene non sia occupato dal fallito per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene appreso alla massa; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal fallito e, nel caso in cui sia occupato dal fallito, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;”

Gli immobili risultano nelle disponibilità della curatela.

Gli stessi cespiti in argomento non sono occupati dal soggetto fallito né per esigenze primarie e del proprio nucleo familiare, ne viene utilizzato dal medesimo per lo svolgimento di attività economiche, ne costituisce seconda casa.

Risposta al quesito 18):

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

Dalle ricerche effettuate e dai documenti in atti non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Dalle ricerche effettuate e dalla attestazione rilasciata dal Comune di Vetralla (VT) e dalla lettura degli atti di provenienza, non risulta la presenza di gravami di Uso Civico ([all.24](#)).

Risposta al quesito 19):

“determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](#); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del sentenza di fallimento.”

“Criteri di stima”

Per la valutazione del compendio immobiliare oggetto della presente perizia, è stata considerata la sua ubicazione all'interno del “della zona periferica di Mazzocchio del Comune di Vetralla della provincia di Viterbo”, la sua fruibilità, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il suo stato di conservazione e mantenimento, la sua dotazione di impianti fissi.

Il tutto è stato rapportato e confrontato poi, con l'attuale richiesta di mercato di immobili simili, ubicati nel citato Comune.

A tal proposito si è proceduto quindi ad una approfondita indagine di mercato condotta presso professionisti ed agenzie immobiliari del luogo, come riportato nell'allegato foglio di calcolo indicante la esatta elencazione delle stesse agenzie immobiliari.

Dopodiché sono stati presi, come riferimento, i prezzi dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo per il territorio del Comune di Vetralla (VT) pubblicati ultimamente e riferiti al primo semestre del 2020 ([all. 26](#)).

Inoltre sono stati presi in considerazione anche le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio riferite alla specifica zona di ricadenza del cespite

in trattazione nel Comune di Vetralla (VT) e pubblicate ultimamente per il secondo semestre del 2021 (*all. 26*).

Il prezzo finale di ciascun ambiente è stato quindi determinato sulla base della media di detti valori, adeguatamente compensati con opportuni coefficienti di ragguglio a seconda dei casi, in rapporto allo stato di fatto, nonché dello stato di conservazione e destinazione urbanistica assentita e di ogni altro elemento economicamente ed estimativamente influente ai fini della determinazione del più probabile valore venale del compendio immobiliare acquisito al fallimento compreso nel caso in specie l'incidenza dell'area del lotto (*all. 27*).

“Conteggi di Stima”

Per quanto concerne la determinazione del valore di mercato, questa CTU ha proceduto direttamente al calcolo della superficie utile commerciale dell'immobile, specificando il suo valore al metro quadro e quindi ha determinato poi il suo valore complessivo.

Per una migliore visione analitica dei coefficienti applicati, si rimanda alla lettura delle varie tabelle allegate di riferimento (*all. 27*).

Dopodiché questa CTU ha proceduto a riepilogare i risultati così ottenuti, sia per quanto concerne i valori riferiti alle tre fonti di dati riconducibili una alla Camera di Commercio della Provincia di Viterbo pubblicate per il primo semestre 2020, una all'Agenzia delle Entrate OMI pubblicate per il secondo semestre del 2021 ed infine alle quotazioni sul Libero Mercato, ottenendo così la media dei suddetti valori, per poi determinare il più probabile valore di mercato (*all. 27*).

Per una immediata consultazione del caso si è provveduto a riassumere il tutto nella seguente tabella:

LOTTO 1 - STIMA MEDIA PONDERATA				
LOTTO 1	STIMA CCIAA	STIMA OMI	STIMA MERCATO	VALORE MEDIO
locale autorimessa e area	€ 190.390,32	€ 271.443,50	€ 302.639,54	€ 254.824,45
uffici e servizi	€ 15.255,94	€ 24.367,12	€ 24.250,44	€ 21.291,17
locale al rustico	€ 4.475,25	€ 14.719,50	€ 8.423,19	€ 9.205,98
TOTALE	€ 210.121,51	€ 310.530,12	€ 335.313,16	€ 285.321,60

Di conseguenza il valore dell'immobile da porre in vendita è il seguente:

Stima Lotto 1	€	285.321,60
A detrarre costi sanatoria abusi edilizi e spese tecniche	€	<u>15.000,00</u>
Valore Lotto 1 da porre in vendita	€	<u>270.321,60</u>

(diconsi euro duecentosettantamilatrecentoventuno/60).

Risposta al quesito 20):

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

Non vi sono contratti di locazione.

Risposta al quesito 21):

“fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti”

E' stata data risposta ad ogni singolo quesito ed alle indagini svolte articolata secondo lo schema sopra esposto.

Risposta dal quesito 22) al quesito 27):

Il sottoscritto CTU si è attenuto e si atterrà alle disposizioni ivi impartite dal Curatore Fallimentare e dall'Ill.^{mo} Signor Giudice Delegato e rimane completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Viterbo, lì 08.06.2022.

Il C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

Allegati:

1. rilievo fotografico degli immobili;
2. rilievo dello stato di fatto dell'immobile accertato alla data di accesso con calcolo delle relative superfici;

*

certificato ipocatastale: dall'allegato 3 all'allegato 18

3. estratto di mappa catastale e sovrapposizione aerea;
4. planimetria urbana catastale Locale Autorimessa foglio 46 p.lla 587 sub. 2, visura storica C.F.;
5. planimetria urbana catastale uffici foglio 46 p.lla 587 sub. 4, visura storica C.F.;

6. elaborato di piano con individuazione del locale in corso di costruzione foglio 46 p.la 587 sub. 3, visura storica C.F.;
 7. visura storica BCNC foglio 46 p.la 587 sub. 1 ed elaborato di piano;
 8. visure storiche catasto terreni foglio 46 part.la 587;
 9. elenco formalità conservatoria dei RR II riconducibili alla società fallita e agli immobili in trattazione;
 10. nota del 26/04/1996 n. 4011 atto notaio --- OMISSIS ---Benigni del 05.04.1994 rep. 47062 acquisto dei terreni Soc. --- OMISSIS --- snc dai Signori --- OMISSIS ----- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---e --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---;
 11. atto di compravendita rogito Notaio Dominici del 15.12.1995 rep. 35304, con il quale la “--- OMISSIS --- di --- OMISSIS ---”, ha acquistato “--- OMISSIS --- C. snc” il terreno su cui oggi sorgono gli immobili acquisiti dal fallimento e relativa nota di trascrizione;
 12. nota del 03/01/1996 n. 192 di trascrizione dell’Atto Unilaterale D’obbligo Edilizio a rogito notaio G. Dominici del 15.12.1995 rep. 35305;
 13. nota del 24/05/1996 n. 647 di annotazione di trascrizione – cancellazione condizione sospensiva a rogito Dominici del 15.12.1995 rep. 35304, con atto del 27.03.1996 rep. 35962;
 14. atto Notaio Fabrizio Fortini del 03.05.2000 rep. 21901, con cui la “--- OMISSIS --- di --- OMISSIS ---”, si trasformava nella “--- OMISSIS ---”;
 15. nota del 25.05.2007 n. 1762 richiesta esattoriale pubblico ufficiale SRT SPA – Agente della riscossione, la stessa è stata poi annotata con atto di cancellazione totale con nota reg. part. n. 821 del 22.04.2010;
 16. atto notaio Giorgio Imparato del 16.06.2015 rep. 61996 di stipula mutuo concesso dalla “Banca di Capranica Credito Cooperativo – società Cooperativa a favore della società “--- OMISSIS ---”;
 17. atto Agenzia delle Entrate – riscossione trascritta il 04.06.2018 al n. 1079;
 18. nota trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento Reg. Part. n. 12371 del 28.09.2021 a favore della massa dei creditori del fallimento;
- *
19. Concessione Edilizia n. 27/1996 del 13.02.1996;
 20. Permesso a Costruire n. 6799 del 02.02.2005;
 21. Certificato di Collaudo ai sensi art. 7 legge 5/11/1971 n. 1086;
 22. Autorizzazione scavo pozzo n. 6 del 27.02.1996;
 23. Contratto affitto e comodato d’uso gratuito, reperiti presso l’Ufficio del Registro di Viterbo;
 24. attestato assenza di usi civici;
 25. visura CCIAA della soc. Fallita;
 26. valori pubblicati 1^ semestre 2020 osservatorio val. imm. Provincia di Viterbo e del 2° semestre 2021 dall’OMI Agenzia del Territorio Comune di Vetralla, valori agenzie immobiliari;
 27. foglio di calcolo per la stima ponderata.