

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 196/2014

G.I. Dr.ssa Chiara Serafini

∞ • ∞ • ∞

Vertenza promossa da : XXXXXXXXXX

Contro :

∞ • ∞ • ∞

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.I. del tribunale di Viterbo

1. Premesso

Con ordinanza del 08/01/2015 la S.V. ill.ma nominava me sottoscritto Geom.

Stefano Moscatelli in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Albo dei Geometri

di VT al n° 1132, Codice Fiscale MSCSFN75D16M082A; con studio in Canino

(VT) via Roma n° 23 Cap 01011, tel. 0761/438199 fax 0761/438199 Cell.

335/6545877, e-mail moscatellistudio@hotmail.it, a comparire all'udienza del

26/02/2015 per il giuramento di rito e il ritiro del seguente mandato:

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

2) – Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la

correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

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

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

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

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

- 7) - Descrivere previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente : comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ec....) ;
- 8) - Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità : a) se i dati riportati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione ; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene ; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato ;
- 9) - Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale , nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo graficamente il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità ; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante all'uopo;
- 10) - segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche

porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità ; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

12) – Procedere 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;

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

14) – Indicare 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 DPR 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;

15) – Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti : provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico erariale ;

16) – Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso , alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro ; procedere 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;

17) – Accertare che l'immobile sia libero o occupato, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verificare 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 marzo 1978 n°59, convertito in L.18 maggio 1978, n° 191 ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati alla data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data in scadenza , la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

18) – Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indicare il valore locativo del

bene pignorato ; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

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

20) - Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

21) – Determinare 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

di astegiuiziarie.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 pignoramento;

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

2. Elenco degli immobili (come da atto di pignoramento).

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio e in particolare nell'atto di pignoramento immobiliare, risulta che sono stati sottoposti ad espropriazione forzata i seguenti beni con quote e diritti pari alla piena proprietà come meglio descritto in seguito.

a) In comune di Castiglione in Teverina (VT), Via Vocabolo di Bagnoregio n°4, diritti di piena proprietà su terreni catastalmente individuabili al foglio 7, particelle 12,13,15,40,45 ;

b) In comune di Castiglione in Teverina (VT), Via Vocabolo di Bagnoregio n°4, diritti di piena proprietà del Fabbricato catastalmente individuabile al foglio n°7 particella 59 sub. 2, cat. F/2 ;

c) In comune di Castiglione in Teverina (VT), Via Vocabolo di Bagnoreggio, diritti di piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare catastalmente individuabile al foglio 7, part. 59, sub. 3, cat. A74 ;

d) In comune di Castiglione in Teverina (VT), Via Vocabolo di Bagnoreggio,
diritti di piena proprietà di terreni catastalmente individuabili al foglio 11
particelle 1,2,3,5,6,7,8,9,10,11,48,49,50,51;

e) In comune di Castiglione in Teverina (VT), Via Vocabolo di Bagnoreggio,
diritti di piena proprietà dell'opificio catastalmente individuabile al foglio 11
particella 4 sub. 5 cat. D/1;

f) In comune di Castiglione in Teverina (VT), Via Vocabolo di Bagnoreggio,
diritti di piena proprietà di terreno catastalmente individuabile al foglio 11
particella 4, ente urbano;

g) In comune di Castiglione in Teverina (VT), Via Vocabolo di Bagnoreggio,
diritti di piena proprietà di un'abitazione di tipo economico popolare
catastalmente individuabile al foglio 11 particella 4 sub. 2, cat. A/3.

Dati delle parti.

Dati della parte procedente:

Dati della parte eseguita :

Svolgimento delle operazioni peritali.

Preventivamente comunicato alle parti a mezzo raccomandata A.R. spedita in data 06.03.2015 venne fissato l' inizio per le operazioni peritali in data 13.04.2014, in tale accesso venne dato inizio alle operazioni di stima con rilievo fotografico e metrico dei fabbricati. Nello stesso giorno fu fissato un nuovo accesso per la ricognizione dei terreni fissata in data 21/04/2015. Nel secondo accesso furono verificati e fotografati tutti i terreni, verificando il tipo di coltivazioni presenti.

In data 09/04/2015 presso Comune di Castiglione in Teverina (VI) per deposito richieste ai vari uffici comunali (Tributi – Polizia Municipale – Anagrafe – Ufficio Tecnico – Ufficio del Commercio), stesso giorno presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo deposito richiesta esistenza atti di locazione. In data 13/04/2015, primo accesso ai beni giusta convocazione. In data 28/05/2015 presso Comune di Castiglione in Teverina per ritiro parziale documentazione richieste in data 09/04/2015, in data 29/05/2015 sempre presso il Comune di Castiglione in Teverina per ritiro successiva documentazione.

In data 07/07/2015 presso comune di Castiglione in Teverina (VI) per deposito richiesta possibilità sanatoria edilizia, presso l'ufficio Tecnico comunale. In data 28/07/2015 presso agenzia dell' entrate per ritiro documenti richiesti in data 09/04/2015.

Risposte ai quesiti.

5.1 Primo quesito – verificare la completezza della documentazione in atti.

Verificata l'esattezza dei documenti allegati dal tribunale nell'atto di pignoramento, non sono state riscontrate anomalie.

5.2 Secondo quesito – effettuare visure catastali aggiornate.

Eseguite visure catastali aggiornate sia storiche che gli estratti di mappa, allegando anche le schede catastali e gli elaborati catastali. La documentazione rispecchia i documenti presenti in atto di pignoramento ed i beni sono identificabili. (All. H).

5.3 Terzo quesito – consultare i registri immobiliari dell’Agenzia del Territorio.....ed indicare i passaggi di proprietà.....

Consultati e verificati gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio, consultati i registri immobiliari dell’Agenzia del Territorio, ufficio di pubblicità immobiliare Eseguito elenco atti passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati (vedi allegato B) e relative variazioni catastali eseguite negli anni (vedi allegato H). Si allegano l’atto con il quale l’esecutato viene in possesso dei beni e l’atto che copre il ventennale (vedi allegati B)

5.4 Quarto quesito - elenco trascrizioni ed iscrizioni.

Predisposto elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, verificata la presenza in atti di tali documenti. (All. A)

5.5 Quinto quesito – acquisire mappe e CDU dei terreni.

Acquisite sia estratti di mappa che certificati di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento. (All . D)

5.6 Sesto quesito – consultare anagrafe per i vari certificati personali.

In merito allo stato di famiglia, residenza e certificato di stato civile si allega il certificato cumulativo rilasciato dall’ufficio anagrafe del Comune di Castiglione in Teverina (VT), (All. E)

5.7 Settimo Quesito – descrizione dei beni pignorati

Al fine di rendere maggiormente intellegibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi, ritengo opportuno preliminarmente procedere a una loro dettagliata descrizione, facendo riferimento ai rilievi fotografico e metrico effettuati nel corso delle operazioni di sopralluogo (All.ti . L,M,N,O,P,Q). I beni pignorati trovano tutti nel Comune di Castiglione in Teverina (VT), Via Vocabolo di Bagnoregio n°4, il tutto trovano in agro del comune sopra citato.

Trattasi di terreni e n° 4 fabbricati di seguito descritti.

Fonte sito web Comune di Castiglione in Teverina “ descrizione azienda”:

1

hanno acquistato nel 1990 . ██████████ , funge un po' da Jolly , se vogliamo , poiché sostituisce se necessario i figli nei loro compiti , ben definiti infatti si occupa della gestione della cantina e quindi la lavorazione del vino , si occupa della commercializzazione e si dedica alla piena conduzione dell'azienda. Un'azienda di 37 Ha , dodici dei quali vitati e due destinati ad oliveto ; i vigneti , coltivati a cordone speronato , sono esposti in modo tale da ricevere durante tutto il giorno i raggi del sole , che associandosi ad un terreno ricco di argilla , costituisce un ambiente ideale per ottenere vini rossi e bianchi di corpo con una buona struttura di base . Nell'azienda vengono coltivate sia varietà nazionali che autoctone , ma il vanto maggiore della è soprattutto quello di vinificare solamente uve prodotte nell'azienda stessa , garantendo così il consumatore. Dal 1994 sono iniziati e sono tuttora in corso una serie di investimenti in vigna con nuovi impianti più moderni e dal 2004 anche nel processo di vinificazione , poiché è stata da poco terminata la realizzazione della nuova cantina , che ha permesso di abbandonare il tradizionale metodo di vinificazione. Per quanto concerne la produzione, l'azienda commercia attualmente sette differenti tipologie di vino che vanno : dall'Orvieto D.O.C. e Rosso D.O.C. colli etruschi viterbesi , a vini in purezza quali : il Merlot "Aurelius" , il Grechetto "Il Corno" , Lo

Chardonnay "Nynphaea" che provengono dagli IGT , per arrivare ad un "Teresa" o un "Agnes" che provengono dagli IGT più particolari. La produzione annuale raggiunta è stimabile in circa 50.000 bottiglie , cifra naturalmente variabile al variare della produzione e delle esigenze di mercato ; un mercato , soprattutto quello estero a cui l'azienda comincia ora ad avvicinarsi , avendo incontrato con i propri prodotti , il gusto soprattutto della popolazione Tedesca ; la Germania è infatti l'unica nazione straniera in cui è possibile attualmente, trovare tali vini . L'azienda è aperta a visite durante tutto l'anno , previa prenotazione per esigenze organizzative , al tal fine di poter offrire al meglio ospitalità e la giusta attenzione a chi è appassionato di vino."

1) Fabbricato destinato ad "abitazione di tipo economico".

L'immobile risulta essere stato edificato intorno al 1700', esternamente le murature risultano essere in pietra a faccia vista. L'immobile è stato oggetto di PSR nel 2002/2004 con il quale è stata realizzata la cantina in corrispondenza dei vecchi locali, con tale pratica è stato anche ristrutturato l'intero fabbricato.

L'immobile è articolato su quattro piani fuori terra, al Piano Terra è presente un tinello, sala da pranzo, cucina e camera, la pavimentazione è in cotto antico fatto a mano, nella zona destinata a sala da pranzo le pareti interne sono a faccia vista mentre il soffitto è intonacato, il tinello, la camera e la cucina risultano essere intonacati completamente. E' presente un Termo camino nel tinello che garantisce il riscaldamento sia al Piano terra, Piano Primo, Piano secondo, Piano Terzo, è presente anche una caldaia murale a Gpl alimentata tramite bombolone esterno interrato. L'acqua corrente è garantita dalla condotta comunale, per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere è presente una fossa IMHOFF a dispersione. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, in merito agli impianti va detto che tutti i piani sono anche serviti da condizionatori d'aria in pompa di

calore. Al Piano terra si riscontra una difformità tra la scheda catastale e lo stato di fatto e precisamente nella la cucina che è stata realizzata in una porzione di portico non è presente catastalmente. Altra anomalia viene riscontrata al Piano Primo dove risultano esserci due stanze ed un bagno ricavati in una porzione di sottotetto. Di tale ambienti facendo una ricerca urbanistica si evince che nella C.E. n°36 del 23/04/1979 prot. 1562 (allegato. G) vengono graficamente riportati e pertanto autorizzati, nelle autorizzazioni/permessi successivi questi ambienti non vengono più riportati graficamente anche perché con gli interventi realizzati con il PSR alcune modifiche vengono realizzate proprio in tali stanze. Anche a livello catastale non sono presenti. A mio avviso non si può ritenere che tali ambienti siano abusivi perché presenti nelle autorizzazione del '79, ma sono state rappresentate successivamente male dai tecnici che hanno redatto i progetti, o comunque non chiari a livello grafico. Tale errore potrebbe anche essere scaturito dal susseguirsi di diversi tecnici che hanno rappresentato con cattiva continuità l'evolversi del fabbricato. Per quanto riguarda le autorizzazioni edilizie l'immobile viene rappresentato la prima volta nella licenza edilizia Prot. 1562 del 23/04/1979, che riguardava per lo più l'ampliamento di detto fabbricato e il suo restauro. All'interno dell'elaborato grafico venivano rappresentati il Piano Terra, il Piano Primo e il Piano Secondo, non si dava notizia del Piano Terzo. Con Concessione edilizia in Sanatoria prot. 1626 del 20/05/2003 pratica di condono n°59/85/5 (domanda prodotta in data 01/04/1986 prot. N°969) venivano sanati alcuni abusi e più precisamente la realizzazione di un annesso agricolo (attuale cantina) e un portico. Tale portico oggi risulta lievemente difforme rispetto alle dimensioni del condono, ma con una difformità ben più grande e cioè la chiusura di una parte di esso per la

realizzazione della cucina. Di Tale ambiente non si hanno tracce urbanistiche. Al

Piano Primo e secondo non vi sono particolari differenze, tranne che per la presenza di diversa distribuzione degli spazi interni. Il piano Terzo ad oggi risulta essere destinato a WC ma a livello urbanistico non viene mai rappresentata la destinazione. In merito ai documenti di inizio e fine lavori ed agibilità si rimanda tutto all'allegato. G

Catastalmente individuabile al foglio 11, particella 4, sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 8,5, rendita catastale €. 421,43.

Dati metrici del fabbricato come da rilievo dello stato dei luoghi:

➤ Piano Terra superfici lorde

- Zona Pranzo Mq. 46,93 circa con altezza di h.ml. 2,88

- Cucina (da demolire) Mq. 16,14 circa con altezza di h.ml. 2,58

- Tinello Mq. 29,61 circa con altezza di h.ml. 2,95

- Disimpegno Mq. 7,30 circa con altezza di h.ml. 2,95

- Camera Mq. 31,47 circa con altezza di h.ml. 2,95

Le superfici abusive non condonabili non verranno messe nel conteggio delle superfici di calcolo per il valore.

-----**TOTALE Piano T. Mq. 115,31 circa**

➤ Piano Terra accessori sup. lorde

- Portico Mq. 15,43 circa

- Forno Mq. 5,72 circa

- Pergolato Mq. 44,19 circa

Le superfici degli accessori verranno contabilizzate con un coefficiente di utilizzo pari al 0,50.

---**TOTALE accessori P. T. Mq. 32,67 circa**

➤ Piano Primo superfici lorde

- WC 1 Mq. 10,65 circa con altezza di h.ml. 2,72

- Camera 1 Mq. 22,21 circa con altezza di h.ml. 2,72

- Studio Mq. 31,31 circa con altezza di h.ml. 2,72

- Camera 2 Mq. 29,39 circa con altezza di h.ml. 2,75

- Camera 3 Mq. 14,00 circa con altezza media di h.ml. 2,20

- WC 2 Mq. 5,15 circa con altezza media di h.ml. 2,51

-----**TOTALE Piano I° Mq. 112,71 circa**

➤ Piano Secondo superfici lorde

- Camera 1 Mq. 32,86 circa con altezza di h.ml. 2,89

- Camera 2 Mq. 33,17 circa con altezza di h.ml. 2,89

-TOTALE Piano II° Mq. 66,03 circa

➤ Piano Terzo superfici lorde

- WC Mq. 5,86 circa con altezza di h.ml. 2,08

TOTALE Piano III° Mq. 5,86 circa

Riepilogo delle superfici:

Fabbricato destinato ad “abitazione di tipo economico”.

Piano Terra Sup. lorda Mq. 115,31 + accessori P.T. sup. lorda Mq. 32,67 + P.I°.

Sup. lorda Mq.112,71 + P.II° Sup. lorda Mq. 66,03 + Piano Terzo Mq. 5,86 =

Mq. lordi Totali 332,58.

2) Fabbricato destinato ad “Opificio”.

L'immobile è suddiviso in una zona destinata a magazzino/cantina, tale ambiente è stato oggetto di PSR già precedentemente citato, risulta essere in buono stato di conservazione e manutenzione, la copertura è in legno lamellare, gli infissi interni ed esterni sono in legno, la pavimentazione è di tipo gres, l'impianto

elettrico è di tipo industriale e conforme alle norme CEE. L'altra zona è suddivisa in WC, deposito e locale tecnico con le stesse identiche finiture sopra menzionate. Si riscontra un'anomalia sulla scheda catastale la quale riporta una scala che accede ad un piano superiore, ma non indica il soppalco che invece è presente. Di tale soppalco non si hanno notizie anche a livello urbanistico comunque è un'opera che si può autorizzare anche in un secondo momento, la sua superficie però non verrà presa ai fini del calcolo del valore. L'intero fabbricato sia l'abitazione descritta al punto n°1 che l'opificio sono dotati di un'area esterna di pertinenza recintata destinata ad ente urbano. Autorizzato con diverse autorizzazioni rilasciate negli anni :

a) Licenza edilizia n°36 del 23/04/1979 prot. 1562 "ampliamento e restauro fabbricato rurale"

b) Concessione edilizia prot. 1127/80 del 14/06/80 "variante alla licenza edilizia n°36 del 23/04/79".

c) Concessione edilizia in sanatoria prot. 1626 del 20/05/2003 pratica condono n°59/85/5 "realizzazione di costruzione annesso agricolo e portico". Con detta pratica veniva sanato oltre il portico di pertinenza dell'abitazione anche un ampio locale destinato alla lavorazione delle uve di produzione.

d) Concessione edilizia prot. 2326 del 12/07/2004 pratica edilizia n°55/2003, con detta pratica sono state previste modifiche strutturali alla cantina e ristrutturazione dei locali annessi posti sul lato ovest del corpo di fabbrica

e) Dia prot. 3109 del 30/09/2004 riguarda variante all'autorizzazione punto d) le opere sono interne e interessano la distribuzione dei tramezzi.

Catastalmente individuabile al foglio 11, particella 4, sub. 5, categoria D/1,
rendita catastale €. 3.096,00.

Dati metrici del fabbricato destinato ad opificio:

➤ Piano Terra superfici lorde

- Cantina Mq. 171,20 circa con altezza media di h.ml. 5,67

- Magazzino/degustazione Mq. 73,00 circa con altezza media di h.ml. 5,53

- Loc. Tec. Mq. 8,82 circa con altezza media di h.ml. 3,90

- Bagno Mq. 12,40 circa con altezza media di h.ml. 3,00

- Deposito Mq. 9,04 circa con altezza media di h.ml. 4,07

- Disimp. Mq. 6,62 circa con altezza media di h.ml. 3,34

- WC 1 Mq. 5,03 circa con altezza di h.ml. 2,68

- Anti WC1 Mq. 3,57 circa con altezza di h.ml. 2,68

- Wc 2 Mq. 1,92 con altezza di h.ml. 2,68

- Anti Wc 2 Mq. 2,08 con altezza di h.ml. 2,68

-----**TOTALE Piano T. Mq. 293,68**

3) Fabbricato destinato ad “Unità collabente”.

Impossibile accedervi perché ricoperto da vegetazione spontanea, comunque dal sopralluogo si evince che risulta essere in pieno stato di abbandono e semi diruto.

4) Fabbricato destinato a “Casottino pompa acqua”.

Casottino in muratura realizzato per la copertura di una pompa per l'acqua, non intonacato, presente energia elettrica per la pompa dell'acqua. Tale fabbricato risulta essere privo di autorizzazione edilizia e nell'atto di proprietà a rogito Notaio Giuseppe Benigni, non risulta essere menzionato, risulta essere però presente nello stralcio della mappa catastale del NCT della Provincia di Viterbo,

si presume comunque data la fattezza essere stato realizzato ante 1967. A livello catastale non è presente la scheda in atti presso l'agenzia delle entrate, comunque non costituisce oggetto di inventariazione in quanto ai sensi dell'art.3 comma 3 del D.M. 2 gennaio 1998, n°28:

- La superficie coperta risulta essere inferiore a mq. 8,00
- Casottino con altezza utile inferiore a ml. 1,80 e con volumetria inferiore a mc. 150.

Dati metrici del fabbricato destinato a "casottino per pompa acqua":

- Casottino Mq. 5,50 circa con altezza media di h.ml. 1,75

TOTALE Mq. del manufatto Mq. 5,50

5) Fabbricato destinato ad "Abitazione di tipo popolare".

L'immobile è composto da due piani fuori terra ed una tettoia e magazzino adiacenti. Il fabbricato trovasi in totale stato di abbandono, privo di intonaci interni che esterni, privo di infissi interni, mentre per gli esterni sono in parte presenti in ferro. Assente acqua e servizio igienico, assenti i pavimenti ed ogni tipo d'impianto, è presente solamente un cavo elettrico dove all'occorrenza vengono allacciate delle fonti energetiche. Il tetto è composto da capriate in legno quasi del tutto macerate, anche l'orditura secondaria sembra essere compromessa, la copertura è costituita da bandoni in ferro, a mio avviso nell'insieme il fabbricato non è da ritenersi agibile e necessiterebbe di opere consistenti e strutturali. La tettoia esterna realizzata in legno fatiscente coperta in bandoni in ferro, viene utilizzata prevalentemente come rimessa attrezzi agricoli.

Il magazzino realizzato in adiacenza al fabbricato è costituito da blocchetti di tufo non intonacati sia all'interno che all'esterno, la struttura portante della copertura è costituita da travi in acciaio, mentre la copertura sovrastante è in

eternit, all'interno è presente un piccolo quadro elettrico non a norma di legge, dove viene allacciato il cavo precedentemente descritto. Il magazzino viene utilizzato per rimessa mezzi e attrezzi agricoli, infissi in ferro, assente sia il massetto che il pavimento. L'area esterna è costituita da terreno incolto e attraversato da una strada interna all'azienda. Il fabbricato destinato ad abitazione risulta essere stato realizzato anteriormente al 1° settembre del 1967, così come dichiarato nell'atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Giuseppe Benigni rep. N°43234 registrato a Viterbo il 17/02/1992 al n°1837. Tale dichiarazione risulta verificabile dallo stralcio della mappa d'impianto del NCT della Provincia di Viterbo databile verso il 1960, nel quale è presente la sagoma del fabbricato catastalmente individuabili al foglio 7 part. 59 (ex 14). Tale data viene presunta in quanto le mappe dell'impianto del NCT sono state ultimate nel 1931 e il catasto terreni è entrato in presso gli uffici della conservatoria nel 1932. La creazione del nuovo catasto edilizio urbano ha avuto inizio nel 1939 e sul retro di ogni foglio sono state riportate le date dell'aggiornamento fino all'anno 1963 in cui è entrato in conservazione il NCEU. Quello che non risulta autorizzato, in quanto la ricerca di autorizzazioni edilizie presso l'ufficio tecnico del Comune di Castiglione in Teverina ha dato esito negativo, è sia la tettoia che il magazzino. A livello catastale il fabbricato risulta essere inserito per intero e cioè nella scheda catastale è rappresentato sia la parte "abusiva" sia quella ante '67.

Dati metrici del fabbricato destinato ad "Abitazione di tipo popolare":

➤ Piano Terra superfici lorde

- Ripostiglio Mq. 14,66 circa (vano non praticabile)

- Cucina Mq. 27,17 circa con altezza media di h.ml. 2,70

- Rip.. Mq. 5,66 circa con altezza media di h.ml. 1,45

- Disimp. Mq. 2,66 circa con altezza media di h.ml. 2,70

- Soggiorno Mq. 48,46 circa con altezza media di h.ml. 2,70

-----**TOTALE Piano T. Mq. 98,61**

➤ Piano Primo superfici lorde

➤ - Ripostiglio Mq. 15,19 circa (vano non praticabile)

➤ - Camera 2 Mq. 28,24 circa con altezza media di h.ml. 3,27

➤ - Camera 1 Mq. 50,82 circa con altezza media di h.ml. 3,27

➤ - Disimpegno Mq. 2,80 circa con altezza media di h.ml. 3,27

-----**TOTALE Piano I° Mq. 97,05**

Dati metrici dell'unità destinato a "Magazzino":

➤ Piano Terra superfici lorde

➤ - Magazzino Mq. 163,25 circa con altezza media di h.ml. 4,16

➤ -----**TOTALE Piano T. Mq. 163,25**

Dati metrici dell'unità destinata a "Tettoia":

➤ Piano Terra superfici lorde

➤ - Tettoia Mq. 25,50 circa con altezza media di h.ml. 3,32

Nel calcolo delle superfici non verranno prese in considerazione le parti abusive e pertanto da demolire.

-----**TOTALE Piano T. Mq. 25,50**

Riepilogo delle superfici del fabbricato al punto 5) :

Abitazione - Piano Terra Mq. 98,61 + Piano Primo Mq. 97,05 =Mq. 195,66

6) Terreni

I Terreni oggetto di perizia sono identificabili in catasto Terreni al foglio 7 part.lle 12,13,15,40,45, foglio 11 part.lle 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,48,49,50,51.

Nell'insieme i terreni sviluppano una superficie catastale di ha. 36 circa, in parte coltivati ad uliveto e in grande parte a vigneto. Sul posto non è possibile identificare esattamente le particelle, perché non hanno alcuna delimitazione tra loro e perché sono presenti diverse aree boschive, oltre a calanchi e parti scoscese, franate ed incolte, pertanto la loro coltivazione è eseguita solamente dove è possibile. La coltivazione principale è il vigneto che si suddivide in otto zone dell'intera azienda per una superficie di ha. 10,00 / 11,00 circa, come dichiarato dal proprietario e come si evince dalla denuncia fatta alle varie iscrizioni di categoria per la qualità sia del Vino che dell'olio. Le qualità coltivate sono : Secondo dichiarazione vitivinicola campagna 2014/2015 – Grechetto bianco, Merlot, Sangiovese, Montepulciano, Barbera, Cabernet Sauvignon, Ciliegiole, Pinot, Aleatico, Chardonnay, Trebbiano Toscano, Verdello, Cannaiolo, Malvasia. Le piantagioni risultano essere ben coltivate e tenute, si nota la costante manutenzione sia delle piante che del terreno ove insistono.

Nella proprietà per alcuni tratti è impossibile accedervi proprio per le problematiche sopra menzionate (frane, calanchi, bosco), quindi è stato impossibile verificare quanto detto dal proprietario che l'azienda risulterebbe totalmente recintata. Anche l'uliveto come per il vigneto risulta essere impossibile identificarlo esattamente con una particella specifica e quindi trarne esattamente la superficie pertanto bisognerà fare affidamento su quanto denunciato nei PSR e nei libretti di campagna. E' costituito da circa 1000 piante di ulivi in piena produzione, patate a monocono di qualità palmetta miste tra Moraiolo, leccino, Pendolino, frantoio e Maurino. L'intera azienda è servita da un'unica strada ed i terreni non sono costeggiati da altre strade, ma confinano con altri terreni non di proprietà.

Dati metrici dei Terreni :

- Foglio 7 particella 12, Porz. AA qualità Uliveto classe 4, ha. 00.29.90
reddito domenicale €. 2,78, reddito agrario €. 1,39, Porz. AB qualità
vigneto classe U, Ha 00.55.00, reddito dom. €. 46,30, reddito agr. €. 14,20
- Foglio 7 particella 13, qualità seminativo classe 5, ha. 00.14.70 reddito
domenicale €. 2,13, reddito agrario €. 11,52.
- Foglio 7 particella 15, Porz. AA qualità Uliveto classe 4, ha. 00.32.50
reddito domenicale €. 3,02, reddito agrario €. 1,51, Porz. AB qualità
vigneto classe U, Ha 00.57.00, reddito dom. €. 47,98, reddito agr. €. 14,72
- Foglio 7 particella 40, Porz. AA qualità Uliveto classe 2, ha. 01.30.00
reddito domenicale €. 28,87, reddito agrario €. 16,78, Porz. AB qualità
seminativo classe 5, Ha 05.30.30, reddito dom. €. 76,69, reddito agr. €. 54,78
- Foglio 7 particella 45, qualità uliveto classe 2, ha. 00.30.00 reddito
domenicale €. 6,66, reddito agrario €. 3,87.
- Foglio 11 particella 1, Porz. AA qualità seminativo classe 4, ha. 03.10.70
reddito domenicale €. 60,98, reddito agrario €. 32,09, Porz. AB qualità
vigneto classe U, Ha 03.60.00, reddito dom. €. 303,06, reddito agr. €. 92,96
- Foglio 11 particella 2, Porz. AA qualità seminativo classe 4, ha. 00.98.50
reddito domenicale €. 19,33, reddito agrario €. 10,17, Porz. AB qualità
vigneto classe U, Ha 00.90.00, reddito dom. €. 75,76, reddito agr. €. 23,24
- Foglio 11 particella 3, Porz. AA qualità seminativo classe 4, ha. 02.23.64
reddito domenicale €. 43,89, reddito agrario €. 23,10, Porz. AB qualità

uliveto classe 4, Ha 00.35.68, reddito dom. €. 3,32, reddito agr. €. 1,66

- Foglio 11 particella 4, qualità ente urbano, ha. 00.07.48 reddito.
- Foglio 11 particella 5, qualità incolto produttivo classe U, ha. 00.08.40
reddito domenicale €. 0,00, reddito agrario €. 0,04.
- Foglio 11 particella 6, qualità bosco misto classe 3, ha. 00.44.90 reddito
domenicale €. 2,09, reddito agrario €. 0,70.
- Foglio 11 particella 7, Porz. AA qualità seminativo classe 4, ha. 01.08.20
reddito domenicale €. 21,23, reddito agrario €. 11,18, Porz. AB qualità
vigneto classe U, Ha 01.40.00, reddito dom. €. 117,86, reddito agr. €. 36,15.
- Foglio 11 particella 8, seminativo classe 4, ha. 01.87.70 reddito
domenicale €. 36,84, reddito agrario €. 19,39.
- Foglio 11 particella 9, Porz. AA qualità seminativo classe 5, ha. 01.62.60
reddito domenicale €. 23,51, reddito agrario €. 16,80, Porz. AB qualità
vigneto classe U, Ha 00.08.00, reddito dom. €. 6,73, reddito agr. €. 2,07.
- Foglio 11 particella 10, Porz. AA qualità seminativo classe 5, ha. 02.77.60
reddito domenicale €. 40,14, reddito agrario €. 28,67, Porz. AB qualità
vigneto classe U, Ha 01.50.00, reddito dom. €. 126,27, reddito agr. €. 38,73.
- Foglio 11 particella 11, seminativo classe 5, ha. 00.04.20 reddito
domenicale €. 0,61, reddito agrario €. 0,43
- Foglio 11 particella 48, Porz. AA qualità seminativo classe 4, ha. 00.04.40
reddito domenicale €. 0,86, reddito agrario €. 0,45, Porz. AB qualità
vigneto classe U, Ha 00.20.00, reddito dom. €. 16,84, reddito agr. €. 5,16.

➤ Foglio 11 particella 49, pascolo cespugliato classe U, ha. 01.23.20 reddito
domenicale €. 5,73, reddito agrario €. 4,45

➤ Foglio 11 particella 50, incolto sterr., ha. 01.36.80 reddito domenicale €. 0,
reddito agrario €. 0

➤ Foglio 11 particella 51, seminativo classe 5, ha. 02.18.10 reddito
domenicale €. 31,54, reddito agrario €. 22,53.

A tal proposito si allega Tabella superfici vitate, dati desunti dalla dichiarazione
vitivinicola campagna 2014/2015 (All.to. U)

**5.8 Ottavo quesito – Accertare la descrizione attuale del bene con quella
contenuta in atti.....**

Accertato che i dati attuali dei beni oggetto di pignoramento sono conformi a
quanto riportato in atti di pignoramento e lo identificano.

**5.9 Nono Quesito – Accertare la corrispondenza tra la descrizione dei
cespiti riportata in atti e le planimetrie catastali.**

E' stata accertata la rispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo
di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria
catastale, rilevando però che sono stati riscontrati anomalie su diversa
distribuzione degli spazi interni e piccoli abusi. Si allegano elaborati grafici
inerenti gli abusi.(allegato. N)

**5.10 Decimo quesito – Segnalare se l'identificativo catastale includa
porzioni comuni.....**

Accertato che gli identificativi catastali non includono porzioni comuni o
comunque non pignorate.

**5.11 Undicesimo quesito – Descrivere se l'immobile derivi da una più
ampia consistenza immobiliare.....**

Dagli accertamenti svolti non risulta che i beni derivino da maggiori consistenze originarie.

5.12 Dodicesimo quesito – provvedere agli aggiornamenti catastali la dove lo necessiti.

Come detto precedentemente sono state riscontrate lievi modifiche agli spazi interni che si andranno a regolarizzare con la presentazione di Docfa.

5.13 Tredicesimo quesito – Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale.....) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Data l'entità dei beni oggetto d'esecuzione si rimanda la descrizione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale all'allegato descrittivo particella per particella. (All. C).

5.14 Quattordicesimo quesito - Indicare le conformità o meno della costruzione con le autorizzazioni.....

In merito alla conformità o meno alle autorizzazioni edilizie già al **punto 5.7** si è data ampia descrizione fabbricato per fabbricato. Mentre in merito agli abusi ed alle anomalie verrà data di seguito dettagliata descrizione. Da un'analisi fatta comparando stato di fatto, P.di C. ed accertamenti si è potuto constatare le seguenti irregolarità:

- 1) L'U.I.U. destinata ad abitazione di tipo economico, catastalmente individuabile al foglio 11 part. 4 sub 2, P.T/P.I°/Piano II°/ Piano III° risulta essere accatastata nel totale, l'unica incongruenza riscontrata riguarda il P.III°, del quale urbanisticamente non si evince bene la sua destinazione. Al Piano Terra risulta essere stato chiuso una porzione di portico per la realizzazione di una cucina, anche a livello catastale tale vano non è presente. (All. N)

2) L'U.I.U. destinata ad abitazione di tipo popolare catastalmente individuabile al foglio 7 particella 59 sub. 3, P.T/P.I° risulta essere accatastata nel suo insieme, per quanto riguarda l'abitazione non vengono riscontrati abusi, mentre per la zona destinata a magazzino e tettoia non sono presenti autorizzazioni edilizie in genere, ma vengono riportati entrambi nella scheda catastale.

3) L'U.I.U destinata a opificio catastalmente individuabile al foglio 11 partic. 4 sub 5, risulta essere accatastata quasi nella sua totalità se non per l'assenza del soppalco e nella scheda depositata in catasto viene riportata dall'ufficio competente la scritta " non rispondente allo stato di fatto". Urbanisticamente risulta essere tutto in regola se non l'assenza del soppalco.

Alla luce di quanto riscontrato mi si chiede tra i quesiti se gli illeciti sopraelencati siano sanabili (in base combinato disposto dagli art. 46 comma 5° del DPR 06/06/2001 n°380 e 40 comma 6° della L. 28/02/1985 art. 47). Prima di rispondere è d'obbligo fare una breve premessa, le u.i.u. sono state costruite su terreni che oggi ai sensi del P.T.P.R. della Regione Lazio risultano essere vincolati con vincolo paesaggistico. Pertanto essendo l'area soggetta a vincoli paesaggistici non è possibile sanare in qualsiasi modo (a meno di un prossimo condono edilizio) le opere abusive realizzate, in quanto non è possibile accertare la compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art 167 del Dlgs. N°42 del 2004 comma 4 ".....l'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi :

a) Per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o

volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;

b) Per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;

c) Per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art.3 del DPR 380/2001.

In merito ai costi da affrontare per l'eliminazione degli abusi si rimanda tutto all'Allegato. R

5.15 Quindicesimo quesito – Dire se è possibile vendere i beni pignorati in singoli lotti

Dal rilievo ed indagine eseguiti, posso dire che i beni non sono divisibili pertanto verrà formato un unico lotto, Tale lotto si chiamerà A e sarà composto dai vari beni.

5.16 Sedicesimo quesito – Indicare se i beni sono pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura.....

I beni riportati in perizia e comunque in atto di pignoramento sono pignorati in quota pari all'intero, non è possibile come già esposto sopra, dividerli in più lotti.

5.17 Diciassettesimo quesito – Accertare se l'immobile sia libero o occupato.....

I beni pignorati risultano essere intestati per l'intero all'esecutato. Acquisito il titolo di legittimità dei beni che riporta la data antecedente alla trascrizione del pignoramento (atto di acquisto in data 03/02/1992), eseguite le opportune verifiche risulta registrato un atto all'ufficio del registro, contratto di locazione tra l'esecutato ed una società alla quale viene data in affitto l'intera azienda (All. F.), va precisato che all'ufficio amministrativo del Comune Castiglione in Teverina (VI) non risultano essere depositati atti di comunicazione di locazione di fabbricati (All. F). Il contratto di affitto è antecedente alla trascrizione

dell'atto di pignoramento (contratto di affitto in data 19/03/2013, durata del contratto 25 anni con scadenza 31/03/2038), pertanto ad oggi i beni non risultano liberi. I beni risultano essere occupati da terzi, ed inoltre dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Castiglione in Teverina (VI) risulta che l'esecutato compresi tre membri della sua famiglia con la moglie risultano tutti residenti in uno degli immobili oggetto di esecuzione ma anche precedentemente affittati. (All . E).

5.18 Diciottesimo quesito – indicare se i beni non siano occupati dal debitore per le esigenze abitative, in tal caso indicare il valore locativo.....

I beni risultano essere affittati ad una società sia i terreni che le unità immobiliari, ma risultano anche essere abitati sia dall'esecutato, dalla moglie e da due figli. Dal contratto di affitto si evince chiaramente che l'azienda è stata affittata a corpo e non a misura in ragione di €. 10.000,00 annui. I beni in affitto sono circa Ha. 36,00 di terreno di cui circa Ha 11,00 a vigneto, circa Ha 2,00 ad uliveto, residua superficie a bosco ceduo, con sovrastante tre corpi di fabbrica. Da una indagine di mercato svolta tra professionisti del settore e del mercato immobiliare posso indicare che il valore locativo riportato nel contratto non sia equo e pertanto andrò qui di seguito a fare un'analisi per determinarne il più probabile valore approssimativo:

Bisogna tener conto che la parte destinata a bosco in realtà è occupata anche da scarpate e calanchi e in alcuni tratti anche inaccessibile, che un'unità immobiliare è collabente (e cioè fatiscente semi diruta), e che un'immobile destinato ad abitazione è praticamente abbandonato da oltre vent'anni e con seri problemi statici quindi inutilizzabile.

Pertanto il valore locativo deve basarsi fondamentalmente su gli 11.00.00

Ha circa di vigneto , che dall'indagine effettuata gli affitti si attestano da un minimo di €. 450,00/ha ad un massimo di €. 600,00/ha, quindi facendo una media verrà preso come riferimento il valore di €. 525,00/ha.

Ulteriormente come locazione va presa in considerazione anche la superficie ad uliveto, anche questa da un'indagine di mercato fatta i valori di locazione si attestano da un minimo di €. 150,00/ha ad un massimo di €. 250,00/ha, quindi facendo una media verrà preso come riferimento il valore di €. 200,00/ha.

Per quanto riguarda gli immobili siamo in presenza di uno stabile recentemente ristrutturato su tre piani fuori terra avente una superficie di circa mq. 320,00, fatte le dovute considerazioni eseguite le dovute indagini, beni simili vengono affittati a partire da €. 400,00/mese fino a €. 650,00/mese, facendo la media possiamo determinare il valore medio che sarà di €. 525,00/mese. Per finire abbiamo la cantina/opificio realizzata ex novo grazie ad un PSR per lo svolgimento di attività agricole. Detta cantina ha una superficie di circa mq. 320,00, fatte le dovute considerazioni eseguite le dovute indagini, beni simili vengono affittati a partire da €. 250,00/mese fino a €. 450,00/mese, facendo la media possiamo determinare il valore medio che sarà di €. 350,00/mese.

Riepilogando possiamo determinare il valore totale di locazione dell'azienda utilizzando anche la tabella superfici vitate ed a uliveto dell'ultima dichiarazione campagna vitivinicola 2014/2015:

- Vigneto ha. 10.18.27 x €. 525,00/ha = €. 5.345.91

- Uliveto ha. 01.60.00 x €. 200,00/ha = €. 320,00

- Abitazione €. 525,00/mese x 12 mesi = €. 6.300,00

- Opificio €. 350,00/mese x 12 mesi = €. 4.200,00

Totale locazione €. 16.165,910 si arrotonda a €. 16.000,00 (Sedicimila)

5.19 Diciannovesimo quesito - Acquisire il provvedimento di assegnazione nel caso l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.....

L'immobile non risulta essere occupato ne dal coniuge separato ne dall'ex coniuge o da convivente (All. E).

5.20 Ventesimo quesito – Indicare l'esistenza sui beni di vincoli.....

Dalla documentazione in mio possesso l'intero terreno e il fabbricato che vi sorge, non sono interessati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. I vincoli presenti sono puramente urbanistici come già citato nell'All. D

5.21 Ventunesimo quesito – determinare il valore degli immobili con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima

I valori di mercato degli immobili sopra descritti sono stati calcolati in base alla stima per parametri tecnici (superficie), il sottoscritto ha preso in considerazione i valori di mercato, i dati relativi alle vendite forzate dei dati accessibili da sito delle aste giudiziarie per beni simili, indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate sempre per beni simili, banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni o aumenti a seconda dell'accostamento ai beni oggetto di pignoramento. Dall'insieme dei valori, informazioni, dati e superfici si è potuto estrapolare un valore medio per ogni singolo bene. Tengo a precisare che i valori presi di riferimento riguardano beni analoghi ma non identici pertanto assumeranno puramente un'indicazione e serviranno più di

aiuto che da base per la determina del valore (All.S-T).

Lotto A – abitazione di tipo economico e area urbana –

Superficie dell'abitazione :

Totale superficie lorda **mq. 332,58**

Stato conservativo del bene buono.

Valore OMI medio al mq. per ville e villini **€. 1.000,00/mq**

Valore medio agenzie immobiliari **€. 1.110,00/mq** (immobiliare.it n°2)

Valore medio da astegiudiziarie **€. 1.100,00/mq.** (aste giudiziarie n°1)

Valore da personale esperienza tecnica **€. 1.150,00/mq**

-----**Valore Medio €./Mq. 1.190,00**-----

Il Terreno essendo in pratica utilizzato interamente come corte gli verrà dato un valore a corpo di **€. 3.000,00.**

Lotto A – Opificio –

Superficie dell'opificio :

Totale superficie lorda **mq. 293,68**

Stato conservativo del bene buono.

Valore OMI medio al mq. per capannoni tipici **€. 450,00/mq**

Valore medio agenzie immobiliari **non disponibile**

Valore medio da astegiudiziarie **non disponibile**

Valore da personale esperienza tecnica **€. 600,00/mq**

-----**Valore Medio €./Mq.525,00**-----

Lotto A – unità collabente –

Superficie dell'unità : **non rilevata**

Totale superficie lorda **Mq. 0,00**

Stato conservativo abbandono semi diruto.

-----Valore Medio €/Mq.0,00-----

Lotto A – casottino a copertura pompa acqua –

Superficie del casottino :

Totale superficie lorda mq. **5,50**

Stato conservativo del bene mediocre.

La valutazione di tale bene date le dimensioni e la fattura verrà dato a corpo

-----Valore a corpo €. 1.500,00-----

Lotto A – abitazione di tipo popolare e area urbana –

Superficie dell'abitazione :

Totale superficie lorda mq. **195,66**

Stato conservativo del bene pessimo.

Valore OMI al mq. per abitazioni **€. 600,00/mq**

Valore medio agenzie immobiliari **non reperito**

Valore medio da astegiudiziarie **non reperito**

Valore da personale esperienza tecnica **€. 400,00/mq.**

-----Valore a corpo €. 500,00/mq.-----

- **Valutazione delle opere da eseguire per la regolarizzazione delle opere abusive come già riportato al punto 5.14:**

A tal proposito viene allegato computo metrico estimativo per le demolizione da eseguirsi per ogni immobile e analisi prezzi regolarizzazione urbanistico catastale ove necessario come per legge.

1. Valore come da computo per demolizioni magazzino **€. 19.854,81**

2. Valore come da computo per demolizioni tettoia in legno **€. 1.732,40**

3. Valore come da computo per demolizioni cucina **€. 1.805,80**

4. Redazione pratica edilizia per demolizione **€. 685,00**

5. Parcella professionale Tecnico per redazione pratica €. 1.300,00

6. Redazione pratica per acc.to compresi diritti e par.lla €. 1.809,00

Lotto A – Terreni coltivati a vigneto–

Superficie totale dei terreni coltivabile/coltivati:

Totale superficie vigneti **mq. 101.827,00**

Stato conservativo e manutentivo dei terreni ottimo.

Valore OMI al mq. per vigneti €.**3,00/mq** (vedi allegato.....)

Valore medio agenzie immobiliari €. 1,86/mq (per terreni agricoli in paesi limitrofi questo importo va aumentato almeno del 20% considerando che sopra vi insistono dei vigneti e che la nostra area ha un valore maggiore)

pertanto €. 2.50/ mq.

Valore medio da astegiudiziarie **non reperito**

Valore da personale esperienza tecnica €. **3,50/mq.**

-----Valore terreni coltivati a vigneto €. 3,00/mq.-----

Lotto A – Terreni coltivati uliveto–

Superficie totale dei terreni coltivabile/coltivati:

Totale superficie uliveto **mq. 16.000,00**

Stato conservativo e manutentivo dei terreni buono.

Valore OMI al mq. per terreni €.**1,80/mq** (vedi allegato..... anche se il parametro preso è per terreni nudi, la coltivazione di ulivi a Castigliane in Teverina non ha un buon mercato perche i costi hanno un'incidenza elevata nella gestione pertanto ritengo equo tale valore)

Valore medio agenzie immobiliari €. 1,86/mq (per terreni agricoli in paesi limitrofi)

Valore medio da astegiudiziarie **non reperito**

| | |
|--|--|
| Valore da personale esperienza tecnica | €. 1.80/mq. |
| -----Valore terreni coltivati uliveto €. 1.82/mq.----- | |
| Lotto A – Terreni incolti e non utilizzabili– | |
| Superficie totale dei terreni non coltivati/incoltivabili: | |
| Totale superficie vigneti mq. 241.375 | |
| Stato conservativo e manutentivo dei terreni pessimo. | |
| Valore OMI al mq. terreni nudi | €.1,00/mq (vedi allegato.....) |
| Valore medio agenzie immobiliari | non reperito |
| Valore da personale esperienza tecnica | €. 0,50/mq. |
| -----Valore terreni coltivati uliveto €. 0,75/mq.----- | |
| Fabbricati : | |
| Lotto A – fabbricato abitazione di tipo economico – | |
| Mq. 332,58 x €/Mq. 1.190,00 = €. | 395.770,20 |
| Lotto A – Valore area circostante – a corpo €. | 3.000,00 |
| Detrazione opere e spese per il lotto A : | - €. 1.805,80 |
| Lotto A – fabbricato Opificio – | |
| Mq. 293,68 x €/Mq. 525,00 = €. | 154.182,00 |
| Lotto A – fabbricato casottino pompa – | |
| A corpo = €. | 1.500,00 |
| Lotto A – fabbricato abitazione di tipo popolare – | |
| Mq. 195,66 x €/Mq. 500,00= €. | 97.830,00 |
| Detrazione opere e spese per il lotto A : | |
| | - €. 1.732,40 + €. 19.854,81 = - €. 21.587,21 |
| VALORE Totale LOTTO A fabbricati - | |
| €. 395.770,20 + €. 3.000,00 + €. 154.182,00 + €. 97.830,00 - €. | 27.187,01 = €. |

623.595,19 (Seicentoventitremilacinquecentonovantacinque/19)

• **Terreni**

Lotto A – Terreni a vigneto –

Mq. 101.827 x €. 3,00/mq. = €. 305.481,00

Lotto A – Terreni a uliveto –

Mq. 16.000 x €. 1,82/mq. = €. 29.120,00

Lotto A – Terreni nudi/incolti –

Mq. 241.375 x €. 0,75/mq. = €. 181.031,25

VALORE Totale LOTTO A Terreni -

€. 305.481,00 + €. 29.120,00 + €. 181.031,25 = €. 515.632,25

(Cinquecentoquindicimilaseicentotrentadue/25)

VALORE DEFINITIVO TOTALE LOTTO A -

€. 623.595,19 + €. €. 515.632,25 = €. 1.139.227,44 (

Unmilione centotrentanovemiladuecentoventisette/44)

5.22 Ventiduesimo quesito – segnalare in caso di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone.....

Si riporta quanto già scritto al punto 5.18 :

I beni risultano essere affittati ad una società sia i terreni che le unità immobiliari, ma risultano anche essere abitati sia dall'esecutato, dalla moglie e da due figli. Dal contratto di affitto si evince chiaramente che l'azienda è stata affittata a corpo e non a misura in ragione di €. 10.000,00 annui. I beni in affitto sono circa Ha. 36,00 di terreno di cui circa Ha 11,00 a vigneto, circa Ha 2,00 ad uliveto, residua superficie a bosco ceduo, con sovrastante tre corpi di fabbrica. Da una indagine di mercato svolta tra professionisti del settore e del mercato immobiliare posso indicare che il valore locativo riportato nel contratto non sia equo e pertanto andrò qui di seguito a fare un'analisi per determinarne il più probabile valore approssimativo:

Bisogna tener conto che la parte destinata a bosco in realtà è occupata anche da scarpate e calanchi e in alcuni tratti anche inaccessibile, che un'unità immobiliare è collabente (e cioè fatiscente semi diruta), e che un'immobile destinato ad abitazione è praticamente abbandonato da oltre vent'anni e con seri problemi statici quindi inutilizzabile.

Pertanto il valore locativo deve basarsi fundamentalmente su gli 11.00.00

Ha circa di vigneto , che dall'indagine effettuata gli affitti si attestano da un minimo di €. 450,00/ha ad un massimo di €. 600,00/ha, quindi facendo una media verrà preso come riferimento il valore di €. 525,00/ha.

Ulteriormente come locazione va presa in considerazione anche la superficie ad oliveto, anche questa da un'indagine di mercato fatta i valori di locazione si attestano da un minimo di €. 150,00/ha ad un massimo di €. 250,00/ha, quindi facendo una media verrà preso come riferimento il valore di €. 200,00/ha.

Per quanto riguarda gli immobili siamo in presenza di uno stabile recentemente ristrutturato su tre piani fuori terra avente una superficie di circa mq. 320,00, fatte le dovute considerazioni eseguite le dovute indagini, beni simili vengono affittati a partire da €. 400,00/mese fino a €. 650,00/mese, facendo la media possiamo determinare il valore medio che sarà di €. 525,00/mese. Per finire abbiamo la cantina/opificio realizzata ex novo grazie ad un PSR per lo svolgimento di attività agricole. Detta cantina ha una superficie di circa mq. 320,00, fatte le dovute considerazioni eseguite le dovute indagini, beni simili vengono affittati a partire da €. 250,00/mese fino a €. 450,00/mese, facendo la media possiamo determinare il valore medio che sarà di €. 350,00/mese.

Riepilogando possiamo determinale il valore totale di locazione

dell'azienda utilizzando anche la tabella superfici vitate ed a uliveto

dell'ultima dichiarazione campagna vitivinicola 2014/2015:

- Vigneto ha. 10.18.27 x €. 525,00/ha = €. 5.345.91

- Uliveto ha. 01.60.00 x €. 200,00/ha = €. 320,00

- Abitazione €. 525,00/mese x 12 mesi = €. 6.300,00

- Opificio €. 350,00/mese x 12 mesi = €. 4.200,00

Totale locazione €. 16.165910 si arrotonda a €. 16.000,00 (Sedicimila)

(All F).

3. Conclusioni

Si conclude precisando che la presente valutazione, come ogni determinazione estimativa, si sostanzia nell'indicazione del più probabile valore di mercato.

Pertanto, in virtù di tale caratterizzazione probabilistica, la somma peritale è configurabile come elemento intermedio di un intervallo di valori tutti accettabili che la normale prassi estimativa stabilisce che differiscano al massimo di una percentuale pari al 10% da quello peritato.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono arrivato e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Allegati: All. A – Elenco trascrizioni e iscrizioni, certificati ipotecari.

All. B – Atti di proprietà ed elenco atti passaggi di proprietà al ventennio.

All. C – Stralcio planimetrie catastali PRG e PTPR e relative norme tecniche.

All. D - C.D.U..

All. E – Certificati anagrafici.

All. F – Accertamento esistenza locazione degli immobili, certificazione pagamenti (tributi locali comune castigliane in tenerina).

All. G – Autorizzazioni edilizie.

All. H – Documentazione catastale.

All. I – Copia verbali delle operazioni peritali.

All. L – Planimetria degli immobili “Fabbricati”

All. M – Planimetria degli immobili “Fabbricati”.

All. N – Planimetria degli immobili opere e porzioni di fabbricati privi di autorizzazione edilizia.

All. O – Rilievo fotografico Terreni.

All. P – Rilievo fotografico Fabbricati.

All. Q – Rilievo fotografico Manufatto n°1.

All. R – Computo metrico demolizione opere prive di autorizzazione edilizia.

All. S – “Criteri di stima”.

All. T – Criteri di Stima Terreni

All.U – Tabelle superfici coltivate.

Con Osservanza

(C.T.U. Geom. Stefano Moscatelli)

Viterbo li,