
TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 160/16
PROMOSSA DA
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
CONTRO

[REDACTED]

~•~

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ING. LUIGI FIENO

OTTOBRE 2018



Fieno Ingegneria <small>Ingegneria - Architettura - Consulenza</small>	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 2 di 54

INDICE

1	Premessa	3
2	Descrizione dell'attività svolta	9
3	Dati di base	10
4	Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	10
5	Provenienza e consistenza originaria	13
	5.1 Immobile 1	14
	5.2 Immobili 2 e 3	14
	5.3 Immobile 4	14
	5.4 Immobile 5	14
6	Descrizione degli Immobili pignorati	15
	6.1 Immobile 1	15
	6.2 Immobile 2	32
	6.3 Immobile 3	32
	6.4 Immobile 4	33
	6.5 Immobile 5	35
7	Stima	36
	7.1 Immobile 1	36
	7.2 Immobile 2	42
	7.3 Immobile 3	43
	7.4 Immobile 4	44
	7.5 Immobile 5	50
	7.6 Riepilogo valori del compendio pignorato	53



Fieno Ingegneria Ingegneria - Architettura - Consulenza	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d OCX
		Pag. 3 di 54

1 PREMESSA

Il sig. Giudice in occasione dell'udienza del 15/11/2016 relativa al procedimento principale in oggetto, disponeva una consulenza tecnica nominando quale CTU, in sostituzione al precedente tecnico incaricato, il sottoscritto Ing. Luigi Fieno iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n° 550.

Oggetto della consulenza è la valorizzazione del più probabile valore veniale degli immobili posti in vendita, unitamente ad una serie di verifiche e acquisizioni di dati catastali, amministrativi e fiscali, mirati alla verifica della loro effettiva vendibilità.

Nei capitoli seguenti si riporta per esteso la risposta ad ogni singolo quesito posto.

Di seguito per facilità di lettura si riassumono le conclusioni nei loro aspetti essenziali in un quadro sinottico delle risposte ai quesiti.

I beni oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Vetralla, in provincia di Viterbo e si compongono di:

IMMOBILE 1
<p>1.a Villino indipendente con due piani fuori terra adibito ad abitazione, sito nel Comune di Vetralla in località Campo dell'Impero, in Via dei Nocciolati n°5, identificato al N.C.E.U al foglio 52 part.IIIa 23 sub 2 – cat. A7 - classe 2 – Consistenza 12 vani - composto da: veranda, salone, soggiorno, 3 camere, 1 bagno a p.t., una camera e due soffitte abitabili e un bagno a piano mansardato, oltre ad una taverna posta al piano interrato con annesso locale tecnico; la superficie utile complessiva è pari a 357mq; Piena proprietà dell'esecutato per una quota 1/1</p>
<p>1.b Locale garage magazzino posto a p.t. sito nel Comune di Vetralla in località Campo dell'Impero, in Via dei Nocciolati 5, identificato al N.C.E.U al foglio 52 part.IIIa 23 sub 3 – cat. C2; Piena proprietà dell'esecutato per una quota 1/1</p>



Fieno Ingegneria <small>Ingegneria - Architettura - Consulenza</small>	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 4 di 54

1.c Terreno di pertinenza distinto al catasto terreni al foglio 52 part.IIa 23 di superficie catastale di 1536mq; Piena proprietà dell'esecutato per una quota 1/1

IMMOBILE 2

Lotto di terreno di mq 7960 , ente urbano, sito in Vetralla (VT) in località Campo dell'Impero in via dei Nocciolati, censito al catasto terreni al foglio 52 part.IIe 141; Piena proprietà dell'esecutato per una quota 1/1;

IMMOBILE 3

Lotto di terreno di mq 3630, ente urbano, sito in Vetralla (VT) in località Campo dell'Impero in via dei Nocciolati, censito al catasto terreni al foglio 52 part.IIe 142; Piena proprietà dell'esecutato per una quota 1/1;

IMMOBILE 4

4.a - Tettoia chiusa su 3 lati, di 1800mq con annessa tettoia di 950 mq, adibite a ricovero materiale e magazzino, sito in Vetralla (VT) in località Impero in Via Cassia km 62; l'edificio è distinto al catasto fabbricati al foglio 52, part.IIa 154 classe D7;

4.b - Lotto di terreno attiguo pertinenziale all'immobile 4.a, sito nel comune di Vetralla in località Campo dell'Impero in Via Cassia km km 62, distinto al catasto terreni al foglio 52 part.IIa 154 a destinazione agricola, di superficie pari a 10000mq.

IMMOBILE 5

Appezamenti di terreno ad uso agricolo, siti nel Comune di Vetralla Loc. Dogane, distinti al foglio 44 part.IIe 238-239-240-241-242-243-244-568, di superficie complessiva pari a 7209 mq; diritto dell'enfiteuta per una quota del 1/1.



Fieno Ingegneria <small>Ingegneria - Architettura - Consulenza</small>	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d
		OCX
		Pag. 5 di 54

Dati identificativi delle parti:

<u>PROCEDIMENTO EI 160/16</u>	
AGISCE:	Banca Nazionale Del Lavoro Spa con sede in Roma Via Veneto n°119 rappresentata dall'avv. Fabrizio Carbonetti domiciliato per il procedimento in oggetto presso Studio Legale Avv. Antonio Calandrelli, Piazza Fontana Grande n 6 0110 Viterbo. Fax. 068082713 - pec. fabriziocarbonetti@ordineavvocatiroma.org
CREDITORE INTERVENUTO	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP rappresentata in giudizio da avv. Avv. FEDELE MARCO CF: FDLMRC74T04D024X - pec: marco.fedele@pecavvocaticivitavecchia.it
CREDITORE INTERVENUTO	UNICREDIT SPA rappresentata in giudizio da Avv. CALANDRELLI ANTONIO CF: CLNNTN52C27M082L - pec: antonicalandrelli@pec.ordineavvocativiterbo.it
CREDITORE INTERVENUTO	INTESA SANPAOLO SPA Avv. CARAVELLO ALESSANDRO CF: CRVLSN57B16M082A pec: alessandrocaravello@pec.ordineavvocativiterbo.it
CONTRO:	<u>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</u>



Fieno Ingegneria <small>Ingegneria - Architettura - Consulenza</small>	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 6 di 54

CUSTODE : Notaio Paola Lanzillo – email: asnoviri@pec.it

Quadro sinottico delle risposte ai quesiti

ID	Quesito	Risposta sintetica
1	Completezza documentazione di cui all. art. 567 2° comma c.p.c.	Si;
2	Visure Catastali	Acquisite (vedi All.ti 2);
3	Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli ventennio	Presente nei fascicoli - Vedi capitolo 4
4	Predisponga elenco delle iscrizioni	Vedi capitolo 4 (Visure ipotecarie All.1)
5	Mappe censuarie e (per i terreni) CDU	Acquisite vedi : ALL 3 e 4
6	Atto di matrimonio o certificato di stato libero o visura camerale per società	Vedi all. 7
7	Descrizione di dettaglio dell'immobile pignorato	Vedi capitolo 6
8	Conformità dati identificativi dell'immobile	Si



Fieno Ingegneria Ingegneria – Architettura – Consulenza	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 7 di 54

9	Verifica rispondenza planimetria catastale	Rispondenza accertata
10	Presenza di parti del Immobile aliene comuni o non pignorate	Non sono presenti
11	Provenienza e consistenza originaria	Vedi capitolo 6
12	Eeguire variazioni catastali necessarie	Non eseguite
13	Utilizzazione del bene	Imm. 1 - Uso abitativo Imm. 2,3 – Terreni Enti urbani a destinazione attività artigianale e commerciale Imm. 4 – Tettoia ad uso magazzino Imm 5 – Terreni agricoli
14	Conformità rispetto alle autorizzazioni o concessioni amministrative e presenza di agibilità.	Riscontrata conformità tranne ove indicato in seguito su villa imm. 1 All.ti 8 – 9.1- 9.2-9.3 – 6 Mancanza agibilità
15	Possibilità di vendita in più lotti	Si – potranno essere messi in vendita separatamente i beni in n. 3 lotti distinti
16	Immobile pignorato solo pro quota	No
17	Stato dell'immobile libero/occupato	Imm. 1 - Occupato da terzo senza titolo noto Imm. 4 - parzialmente occupato da magazzino aziendale debitore esecutato; la parte restante, 1/6, affittato a terzi (Contratto All 5);
18	Valore locativo Immobile pignorato	Imm. 1 = 10 €/mq/Mese Imm. 4 = 1.3 €/mq/Mese



Fieno Ingegneria <small>Ingegneria - Architettura - Consulenza</small>	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 8 di 54

19	Acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale e sua iscrizione nei pubblici registri	Non rilevante
20	Presenza di vincoli storici e artistici di inalienabilità o indivisibilità e usi civici	Si – aree immobili 1-2-3-4 parzialmente sottoposte a vincolo paesaggistico e di rispetto verso viabilità e corso d'acqua.
21	Determinazione del valore degli immobili pignorati	Vedi capitolo 7
22	Inadeguatezza contratto locazione	Negativo. Contratto locazione adeguato
23...	Redigere relazione	Presente documento



Fieno Ingegneria <small>Ingegneria - Architettura - Consulenza</small>	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 9 di 54

2 DESCRIZIONE DELL'ATTIVITÀ SVOLTA

Di seguito la successione delle attività svolte durante l'incarico:

- 15/12/2016 - Giuramento - Presa visione fascicolo

A seguire acquisizione mappe catastali identificativi del Immobile e visure catastali e censuarie.

- 25/05/2017 - 1° accesso agli immobili pignorati
- 06/09/2017 - 1° richiesta di proroga - concessa con decreto del GE in data 07/09/2017 - udienza posticipata al 15/02/2018;
- In data 12/12/2017 veniva richiesta una 2° richiesta di proroga, concessa in giorni 45. (All.8)
- In data 12/01/2018 veniva richiesta l'autorizzazione ad un secondo accesso agli immobili siti in località Campo dell'impero, per approfondimenti conoscitivi; (All.8)
- In data 05/02/2018 il sottoscritto chiedeva chiarimenti; (All.8)
- In data 16/05/2018 a seguito di richiesta di indicazioni sulla procedura, il CTU ha avuto un colloquio con il giudice dell'Esecuzione in ordine alla circostanza che un immobile estraneo alla procedura, ma ricompreso in altra procedura esecutiva, sembrava essere intercluso non avendo sbocchi su viabilità pubblica. In realtà un confronto con il CTU di tale procedura ha permesso di chiarire che esiste una servitù di passaggio a gravare sulla particella 141 per dare accesso all'immobile estraneo alla presente procedura.
- In data 12/09/2018 il sottoscritto ha inviato copia del presente documento alle parti (vedasi allegato 11 per le ricevute di consegna) e successivamente ai creditori intervenuti in giudizio sopra individuati.



Fieno Ingegneria <small>Ingegneria - Architettura - Consulenza</small>	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 10 di 54

3 DATI DI BASE

Nel fascicolo del procedimento sono presenti:

- Relazione ventennale notarile redatta dal Notaio Dott. Maria Carmela Ressa degli immobili pignorati, contenente le seguenti informazioni:
- Identificazione catastale;
- Continuità trascrizioni nel ventennio;
- Elenco gravami al 30/08/2016

La documentazione è completa degli elementi necessari all'individuazione dei beni pignorati ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c.; non è stato necessario segnalare al sig. Giudice eventuali mancanze o inesattezze.

4 ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni per ciascun bene.

Immobile 1.a - Villa foglio 52 part.IIa 23 sub2 e 3

Tipo	Data	Natura	Generale	Particolare	Note
Trascrizione	2/12/94	Atto tra vivi trasformazione società	15439	11971	Primo atto ultraventennale All. 10.1
Iscrizione	17/07/2007	Iscrizione ipoteca volontaria garanzia mutuo	13347	2631	All 10.2
Iscrizione	20/08/2008	Iscrizione ipoteca volontaria garanzia mutuo	14885	2790	
Trascrizione	29/07/2013	Verbale	10145	7631	Ann. 425 del



Fieno Ingegneria Ingegneria - Architettura - Consulenza	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 11 di 54

		Pignoramento immobiliare			07/04/2014 Cancellazione
Iscrizione	13/07/2015	Ipoteca giudiziale	8742	1226	
Trascrizione	26/04/2016	Atto tra vivi mutamento denominazione sociale	5774	4364	
Trascrizione	10/06/2016	Verbale pignoramento immobili	8266	6227	All. 10.3

Immobile 2 e 3 – Terreni f. 52 part.lla 141-142

Tipo	Data	Natura	Generale	Particolare	Note
Trascrizione	2/12/94	Atto tra vivi trasformazione società	15439	11971	Primo atto ultraventennale All. 10.1
Iscrizione	17/07/2007	Iscrizione ipoteca volontaria garanzia mutuo	13347	2631	All 10.2
Iscrizione	20/08/2008	Iscrizione ipoteca volontaria garanzia mutuo	14885	2790	
Iscrizione	13/07/2015	Ipoteca giudiziale	8742	1226	
Trascrizione	26/04/2016	Atto tra vivi mutamento	5774	4364	



Fieno Ingegneria Ingegneria - Architettura - Consulenza	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d OCX
		Pag. 12 di 54

		denominazione sociale			
Trascrizione	10/06/2016	Verbale pignoramento immobili	8266	6227	All. 10.3

Immobile 4 – Terreni foglio 52 part.IIa 154

Tipo	Data	Natura	Generale	Particolare	Note
Iscrizione	17/07/2007	Iscrizione ipoteca volontaria garanzia mutuo	13347	2631	All 10.2
Iscrizione	20/08/2008	Iscrizione ipoteca volontaria garanzia mutuo	14885	2790	
Trascrizione	29/07/2013	Verbale Pignoramento immobiliare	10145	7631	Ann. 425 del 07/04/2014 Cancellazione
Iscrizione	13/07/2015	Ipoteca giudiziale	8742	1226	
Trascrizione	26/04/2016	Atto tra vivi mutamento denominazione sociale	5774	4364	
Trascrizione	10/06/2016	Verbale pignoramento immobili	8266	6227	All. 10.3



Fieno Ingegneria Ingegneria – Architettura – Consulenza	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 13 di 54

Immobile 5 – Terreni foglio 48 part.ile 238-239-240-241-242-243-568

Tipo	Data	Natura	Generale	Particolare	Note
Trascrizione	22/12/1962	Compravendita	Rep. 3206		All. 10.5
Trascrizione	22/12/1962	Compravendita	Rep. 3185		All. 10.6
Trascrizione	08/09/2000	Atto tra vivi divisione	11246	8578	
Trascrizione	22/12/2004	Atto tra vivi compravendita	21586	15636	
Trascrizione	19/08/2006	Atto causa morte successione	16452	11200	
Trascrizione	11/12/2007	Compravendita	Rep.475637	Racc.36445	All. 10.4
Iscrizione	13/07/2015	Ipoteca giudiziale	8742	1226	
Trascrizione	26/04/2016	Atto tra vivi mutamento denominazione sociale	5774	4364	
Trascrizione	10/06/2016	Verbale pignoramento immobili	8266	6227	All. 10.3
Trascrizione	03/8/2016	Accettazione tacita eredità	11193	8426	

5 PROVENIENZA E CONSISTENZA ORIGINARIA



Fieno Ingegneria <small>Ingegneria - Architettura - Consulenza</small>	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d OCX
		Pag. 14 di 54

5.1 Immobile 1

Immobile insistenti su terreno censito al foglio 52 mapp. 23, ARE 15.36, provenienti da frazionamento del 06/05/1993 n° 19659.1 del mapp. 23, ARE 68.70, a sua volta proveniente da frazionamento del 06/09/1984 n° 46428.2 del mapp. 23, ha 1.04.50.

Primo atto provenienza ultraventennale **ALLEGATO 10.1**

5.2 Immobili 2 e 3

I terreni derivano da frazionamento del 31/05/04 n° 94347.1 del mapp. 94 di ha 1.15.30 a sua volta proveniente da fraz.to del 06/05/1993 n° 19659.2 dal mapp. 24 ha 2.19.00 a sua volta proveniente da fraz.to 06/09/1984 n°46428.1 mapp. 24 ha 2.27.00

Primo atto provenienza ultraventennale **ALLEGATO 10.1**

Atto di costituzione servitù perpetua di passaggio su particella 141 - **ALLEGATO 10.7.**

5.3 Immobile 4

L'immobile costituito in data 31/07/2006 ed insistente su terreno censito foglio 52 mapp. 154, ha 1.0040, rinveniente da tipo mappale del 16/06/2006 n° 70381.2 da mapp. 154, are 93.70 e mapp. 54, are 6.70.

Primo atto provenienza ultraventennale **ALLEGATO 10.1**

5.4 Immobile 5

Il mapp. 568 deriva da frazionamento del mapp. 499 del 3/10/2007 n°184091.1 are 26.20 a sua volta rinvenienti da frazionamento del 15/11/2000 n° 3348.1 mapp 234 di are 31.10

Primo atto provenienza ultraventennale:

- mapp. 234 (part.lla 568) - **ALLEGATO 10.5**
- mapp. 238-239-240-241-242-243-244 - **ALLEGATO 10.6**



Fieno Ingegneria Ingegneria - Architettura - Consulenza	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d OCX
		Pag. 15 di 54

6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili oggetto di pignoramento e per i quali il sottoscritto CTU è chiamato alla stima, sono situati nel Comune di Vetralla come individuati al capitolo 1. Nel seguito si descrivono nel dettaglio.

La parte più consistente del compendio pignorato è situata a sud della cittadina di Vetralla in località Campo dell'Impero, con accesso da SS2 Cassia, ed è inserita in una zona territoriale omogena a destinazione produttiva ed artigianale; nella figura seguente si individuano gli immobili sulla foto satellitare.



6.1 Immobilit 1

Si compone di :

1.a Villino indipendente con due piani fuori terra adibito ad abitazione, sito in Via Cassia snc, identificato al N.C.E.U al foglio 52 part.IIa 23 sub 2 - cat. A7 - classe 2 - Consistenza 12 vani - composto da: veranda, salone, soggiorno, 3 camere, 1 bagno a p.t; una camera,



Fieno Ingegneria Ingegneria - Architettura - Consulenza	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 16 di 54

due soffitte abitabili e un bagno a piano mansardato, oltre ad una taverna posta al piano interrato con annesso locale tecnico; la superficie utile complessiva dell'immobile è pari a 357mq; Piena proprietà dell'esecutato per una quota 1/1

1.b Locale garage magazzino posto a p.t. sito in Via Cassia snc identificato al N.C.E.U al foglio 52 part.lla 23 sub 3 - cat. C2; Piena proprietà dell'esecutato per una quota 1/1

1.c Terreno di pertinenza distinto al catasto terreni al foglio 52 part.lla 23 di superficie catastale di 1536mq; Piena proprietà dell'esecutato per una quota 1/1

L'edificio oggetto di pignoramento è realizzato con struttura portante in muratura di tufo, copertura a tetto a 2 falde, solai in latero-cemento, tranne il primo (che interessa una porzione della superficie del piano terra) che è realizzato in legno di castagno. Dall'esame, che non può essere altro che visivo, delle strutture portanti, dei solai e della copertura, risulta uno stato di conservazione buono, senza evidenze particolari di criticità di carattere strutturale, fessurazioni o crepe.

Il livello di finitura è più che buono in alcuni casi di lusso, con pavimenti ceramica e in legno, i rivestimenti dei bagni in ceramica di buona qualità, pareti intonacate e verniciate, gli infissi esterni sono in legno laccato con scuri interni in legno, le porte interne in legno, il portoncino d'ingresso è in legno, mentre i serramenti in veranda sono in metallo e vetro.

Tutti gli ambienti interni presentano uno stato di conservazione buono.

Le porzioni di giardino e lastricato sono in buone condizioni di manutenzione. Le pareti esterne sono intonacate e verniciate e presentano una buona condizione di conservazione.

E' stata riscontrata un corrispondenza soddisfacente fra le planimetrie catastali il progetto originario depositato in Comune e lo stato di fatto, tranne la chiusura della veranda presente nel prospetto sud-ovest, realizzata con infissi in alluminio e vetro. Tale abuso potrebbe essere sanabile ma si ritiene meno oneroso la messa in pristino dell'immobile.

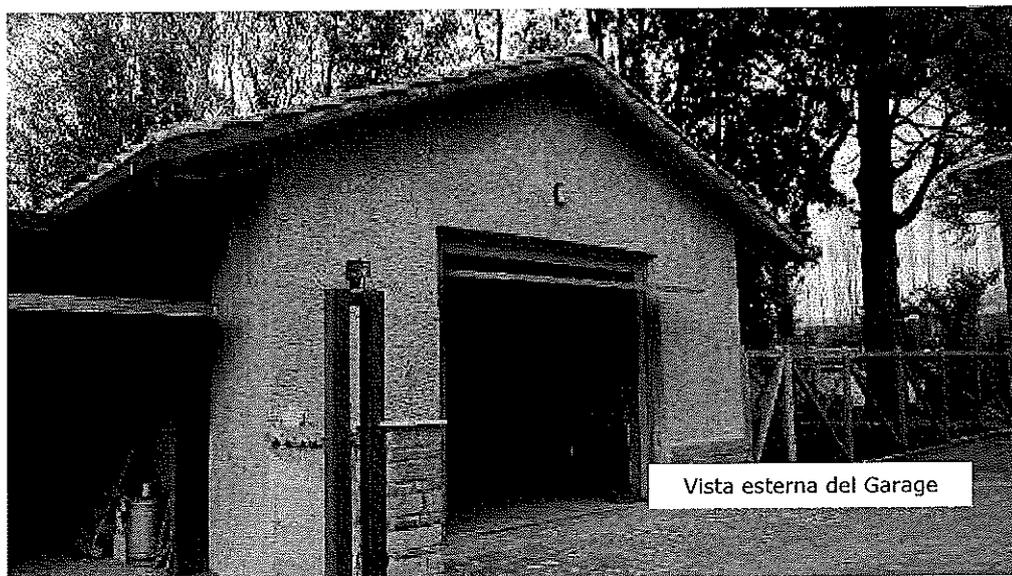


Fieno Ingegneria Ingegneria - Architettura - Consulenza	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d OCX
		Pag. 17 di 54

Di seguito si descrivono in dettaglio le caratteristiche degli ambienti interni dell'edificio adibito ad abitazione, così com'è stato possibile riscontrare nel corso del sopralluogo.



Vista esterna prospetto



Vista esterna del Garage



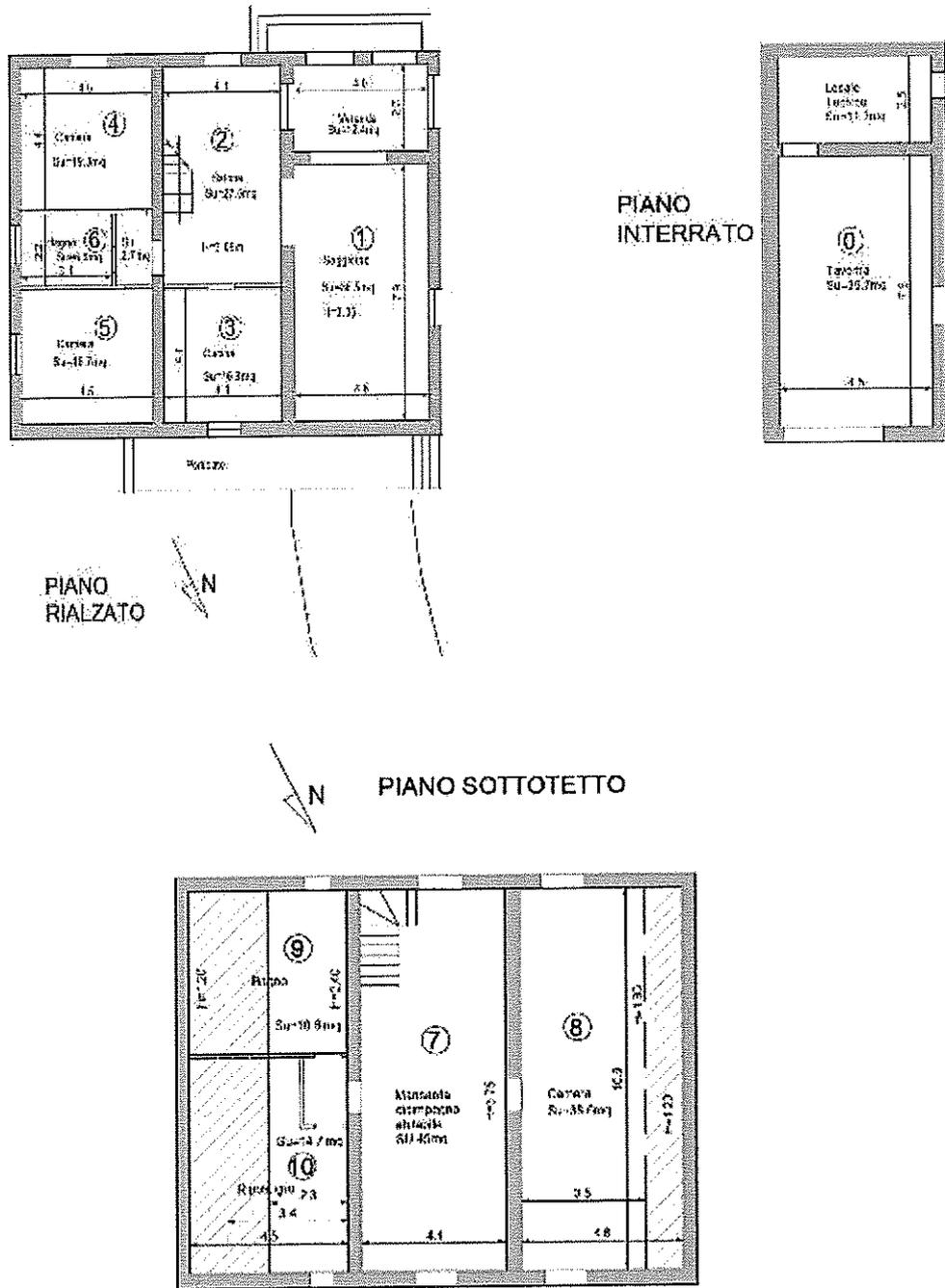
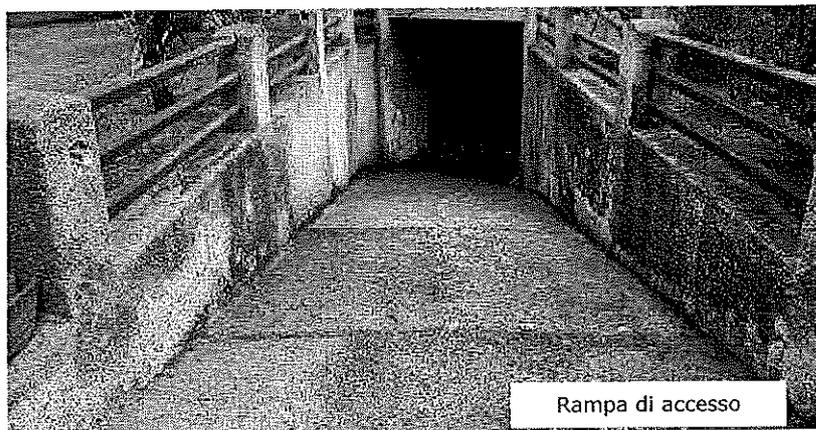
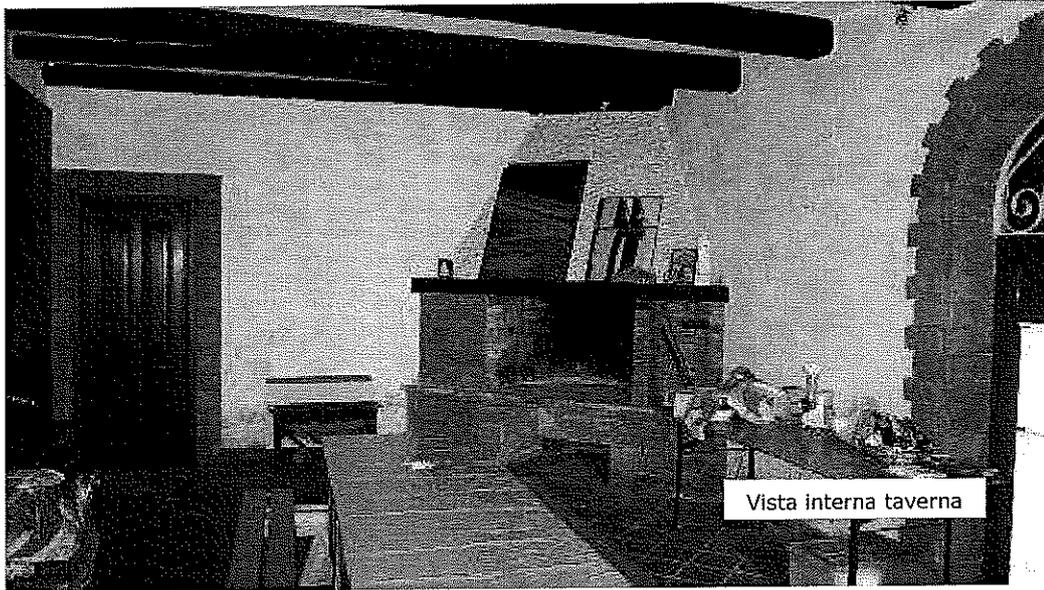


Figura 1: PIANTE VILLINO;



Fieno Ingegneria Ingegneria – Architettura – Consulenza	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 19 di 54

Vano	Sub-sistema edilizio	Finiture	Vetustà
0 TAVERNA 35.7mq SU	pavimentazione	piastrelle in cotto	Apparente ristrutturazione
	pareti	Intonacate e verniciate	Apparente ristrutturazione
	soffitto	Travi in legno a vista	Originali epoca di costruzione



Fieno Ingegneria <small>Ingegneria - Architettura - Consulenza</small>	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 20 di 54

Note:

Presenta un livello di finiture buono, sia come fattura che come qualità dei materiali.
Le condizioni di conservazioni delle finiture sono soddisfacenti.

Vano	Sub-sistema edilizio	Finiture	Vetustà
1 soggiorno 36.5 mq s.u.	pavimentazione	Legno	Originali epoca di costruzione
	pareti	Intonacate e verniciate	Originali epoca di costruzione
	soffitto	Intonacate e verniciato	Originali epoca di costruzione



Note:

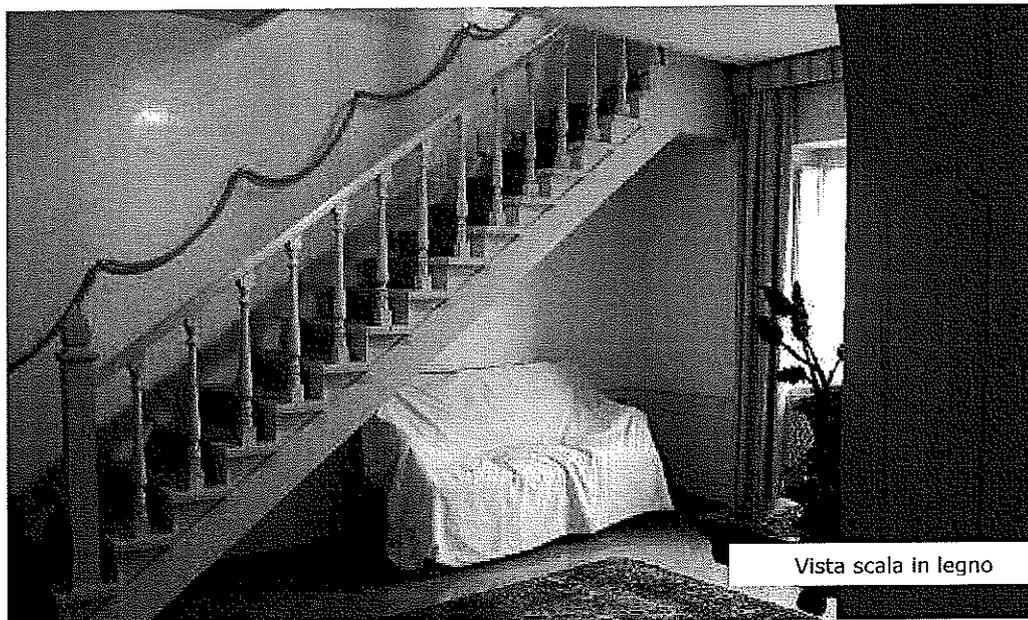
Presenta un livello di finiture buono, sia come fattura che come qualità dei materiali.
Ha una buona fruibilità spazio-funzionale, buona luminosità e areazione.
E' presente un camino rivestito in marmo.



Fieno Ingegneria Ingegneria – Architettura – Consulenza	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 21 di 54

Le condizioni di conservazioni delle finiture sono più che buone

Vano	subsistema edilizio	Finiture	vetustà
2 Salone centrale 27.5 mq s.u.	pavimentazione	Legno	Originali epoca di costruzione
	pareti	Intonacate e verniciate e parzialmente rivestite in legno bianco	Originali epoca di costruzione
	soffitto	Intonacate e verniciato	Originali epoca di costruzione



Vista scala in legno



Fieno Ingegneria Ingegneria - Architettura - Consulenza	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 22 di 54

Note:

Presenta un livello di finiture più che buono, sia come fattura che come qualità dei materiali;
 Ha una buona fruibilità spazio-funzionale, buona luminosità e areazione;
 La scala in legno è di ottima fattura;
 Le condizioni di conservazioni delle finiture sono più che buone;
 Tramite porta finestra si accede al giardino.

Vano	Sub sistema edilizio	Finiture	vetustà
3 Cucina 16.9 mq s.u.	pavimentazione	piastrelle in ceramica	Originali epoca di costruzione
	pareti	Intonacate e verniciate	Originali epoca di costruzione
	soffitto	Intonacate e verniciato	Originali epoca di costruzione



Cucina abitabile con camino



Fieno Ingegneria <small>Ingegneria - Architettura - Consulenza</small>	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 23 di 54

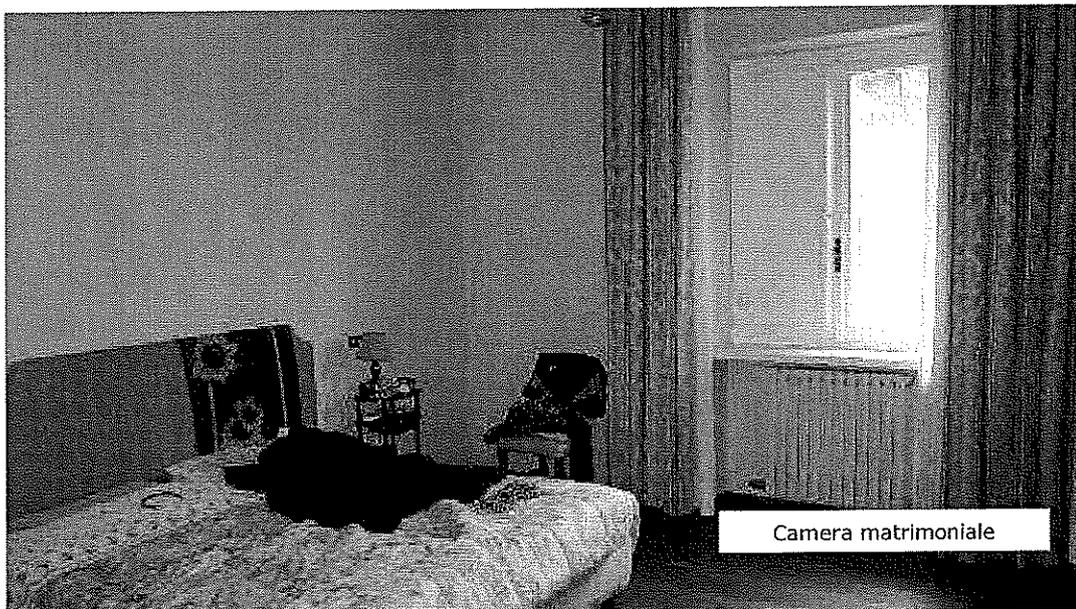
Note:

La cucina è ampia e abitabile

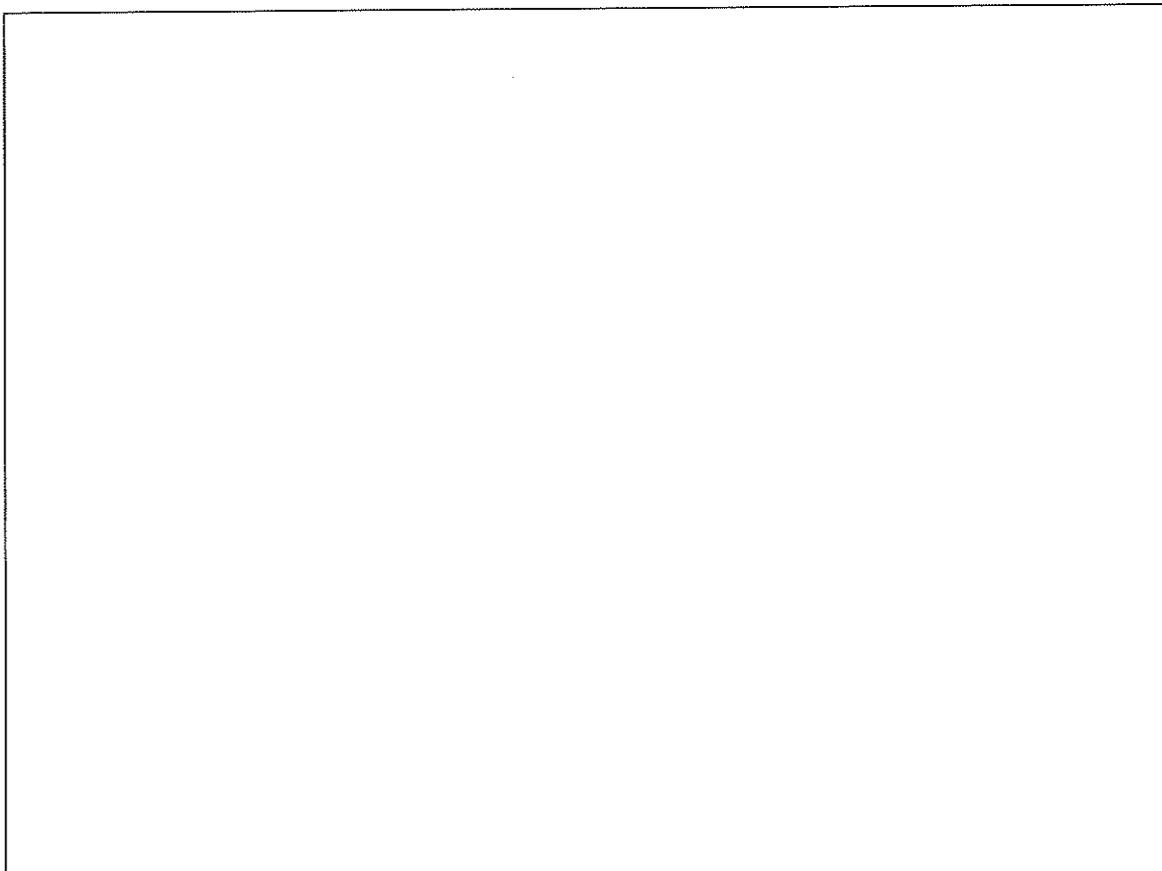
Tramite una porta finestra si accede al giardino tramite un ballatoio porticato

Livello finiture e conservazione buono

Vano	Sub_sistema edilizio	Finiture	vetustà
4 Camera 19.8 mq s.u.	pavimentazione	Legno	Originali epoca di costruzione
	pareti	Intonacate e verniciate	Originali epoca di costruzione
	soffitto	Intonacate e verniciato	Originali epoca di costruzione



Fieno Ingegneria <small>Ingegneria - Architettura - Consulenza</small>	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d OCX
		Pag. 24 di 54



Note:

Le dimensioni della stanza sono congrue per una camera matrimoniale
 La luminosità e l'areazione sono più che buone.
 Le condizioni di conservazioni delle finiture sono soddisfacenti

Vano	Sub_sistema edilizio	Finiture	vetustà
5 Camera 18.7 mq s.u.	pavimentazione	Legno	Originali epoca di costruzione
	pareti	Intonacate e verniciate	Originali epoca di costruzione
	soffitto	Intonacate e verniciato	Originali epoca di costruzione



Fieno Ingegneria Ingegneria - Architettura - Consulenza	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d OCX
		Pag. 25 di 54



Note:

Le dimensioni della stanza sono congrue per una camera per due persone
 La luminosità e l'areazione sono più che buone.
 Le condizioni di conservazioni delle finiture sono soddisfacenti

vano	Sub sistema edilizio	finiture	vetustà
	pavimentazione	Listelli in ceramica	Apparente ristrutturazione



Fieno Ingegneria Ingegneria - Architettura - Consulenza	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 26 di 54

6 Bagno 6.9 mq s.u.	pareti	Parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica e per il resto tinteggiate	Apparente ristrutturazione
	Soffitto	Intonacato e verniciato	Apparente ristrutturazione
	Sanitari	In ceramica smaltata. Presente vasca da bagno 70x160	Apparente ristrutturazione



Note:

La qualità delle finiture e dei sanitari appare più che buona.
 La fruibilità è buona come anche l'aerazione e la luminosità
 Le condizioni di conservazioni delle finiture sono buone

vano	Sub sistema edilizio	finiture	vetustà
	pavimentazione	Legno	Originali epoca di costruzione



Fieno Ingegneria Ingegneria – Architettura – Consulenza	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d OCX
		Pag. 27 di 54

7 Mansarda 45mq	pareti	Intonacate e verniciate	Originali epoca di costruzione
	soffitto	Rivestito in legno e coibentato	Originali epoca di costruzione



Note:

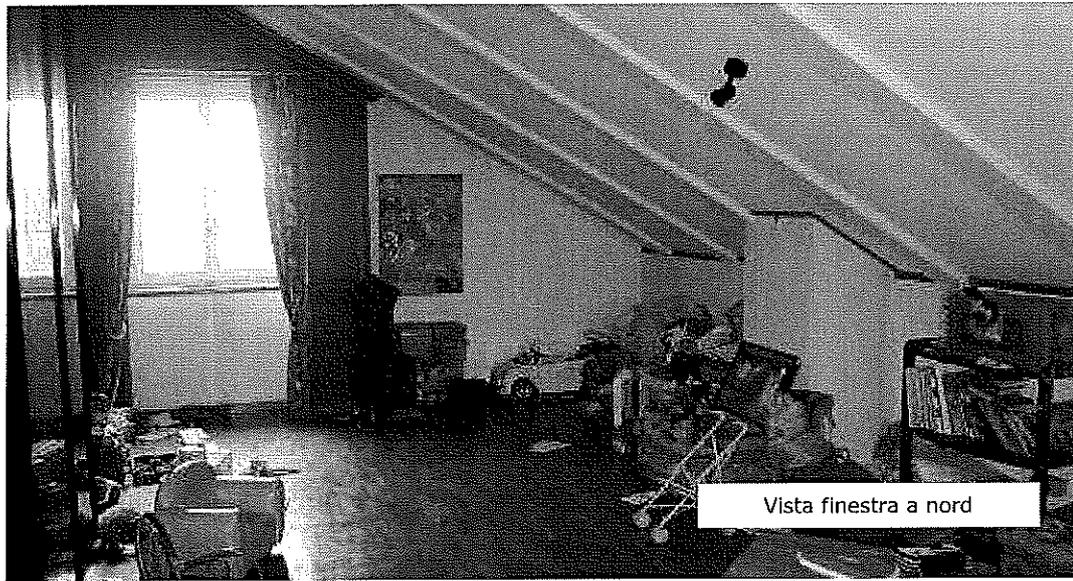
Ambiente mansardato ampio con funzioni distributive per le altre stanze;
 Presenta un livello di finiture più che buono, sia come fattura che come qualità dei materiali;
 Ha una buona fruibilità spazio-funzionale, buona luminosità e areazione;
 La scala in legno è di ottima fattura;
 Le condizioni di conservazioni delle finiture sono più che buone;

vano	Sub sistema edilizio	finiture	vetustà
	pavimentazione	Legno	Originali epoca di costruzione



Fieno Ingegneria Ingegneria - Architettura - Consulenza	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d OCX
		Pag. 28 di 54

8 Camera 38.6mq s.u.	pareti	Intonacate e verniciate	Originali epoca di costruzione
	soffitto	Rivestito in legno e coibentato	Apparente ristrutturazione



Note:

Ambiente mansardato ampio;
 Presenta un livello di finiture più che buono, sia come fattura che come qualità dei materiali;
 Ha una buona fruibilità spazio-funzionale, buona luminosità e areazione;
 Le condizioni di conservazioni delle finiture sono più che buone;

vano	Sub sistema edilizio	finiture	vetustà
------	----------------------	----------	---------



Fieno Ingegneria Ingegneria - Architettura - Consulenza	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 29 di 54

9 Bagno 10.6 mq s.u. Con h>1.8m	pavimentazione	Legno	Apparente ristrutturazione
	pareti	Parzialmente rivestite in legno e per il resto intonacate e tinteggiate	Apparente ristrutturazione
	Soffitto	Rivestito in legno coibentato e verniciato	Apparente ristrutturazione
	Sanitari	In ceramica smaltata. Presente vasca da bagno centrale	Apparente ristrutturazione



Vista vasca da bagno

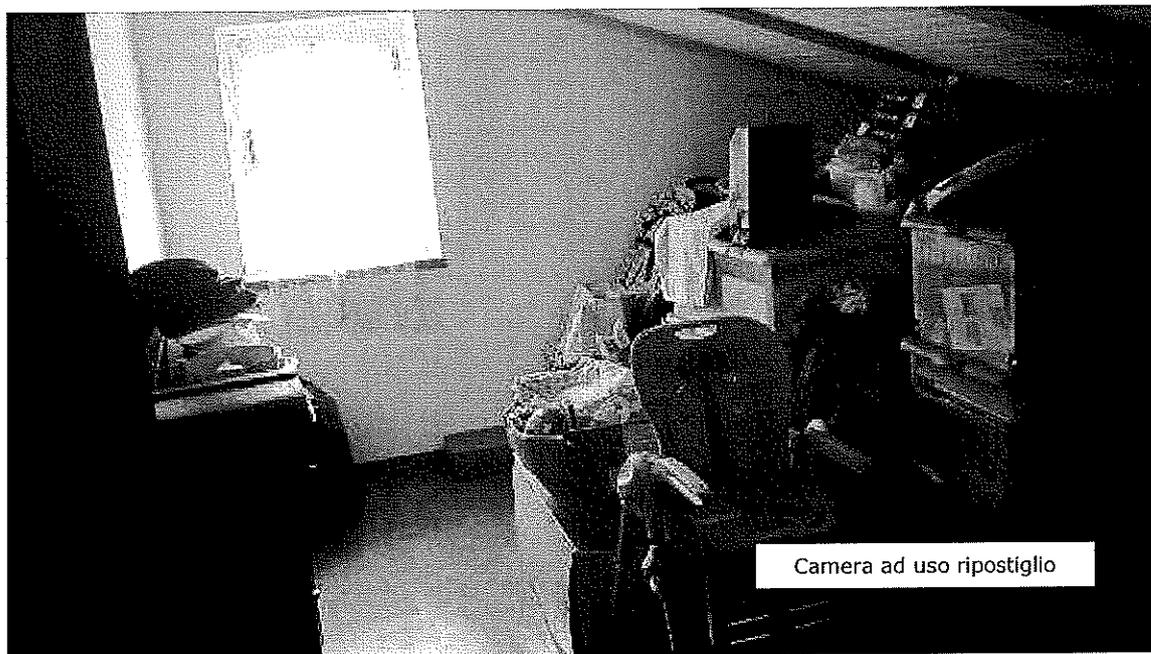
Note:

La qualità delle finiture e dei sanitari appare più che buona.
 La fruibilità è buona come anche l'areazione e la luminosità
 Le condizioni di conservazioni delle finiture sono buone
 Nella parte più bassa sono presenti degli scaffali a muro;



Fieno Ingegneria Ingegneria - Architettura - Consulenza	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d OCX
		Pag. 30 di 54

vano	Sub sistema edilizio	finiture	vetustà
10 Cameretta 17.4 mq s.u. Con h>1.8m	pavimentazione	Legno	Originali epoca di costruzione
	pareti	Intonacate e verniciate	Originali epoca di costruzione
	soffitto	Rivestito con pannelli di coibentazione non verniciati	Apparente ristrutturazione



Note:

La qualità delle finiture è discreta

La fruibilità è buona come anche l'areazione e la luminosità

Le condizioni di conservazioni delle finiture sono buone



Fieno Ingegneria Ingegneria - Architettura - Consulenza	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 31 di 54

Per quanto riguarda gli impianti, si segnala che l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, appare integro e funzionante; non è stato possibile reperire certificazioni di conformità degli impianti.

Non è stato possibile reperire il certificato APE.

La conformità urbanistico edilizia è stata verificata. Manca il certificato di agibilità.

Il "taglio commerciale" dell'immobile è da considerare buono in quanto, nonostante sia posto in posizione periferica rispetto al centro cittadino, è vicino a trasporti pubblici ed è dotato di ampio parco ad uso esclusivo. L'appetibilità commerciale è da ritenere pertanto buona, nonostante le dimensioni e le finiture del villino, che lo collocano in una fascia di prezzo alta.

Dalle mappe catastali risulta che la particella 23, sulla quale sorge l'immobile è interclusa fra le particelle della stessa proprietà n° 92-142-141.

L'accesso carrabile esistente avviene tramite una stradina posta a confine tra le part.lla 23 142 (Figura 2).

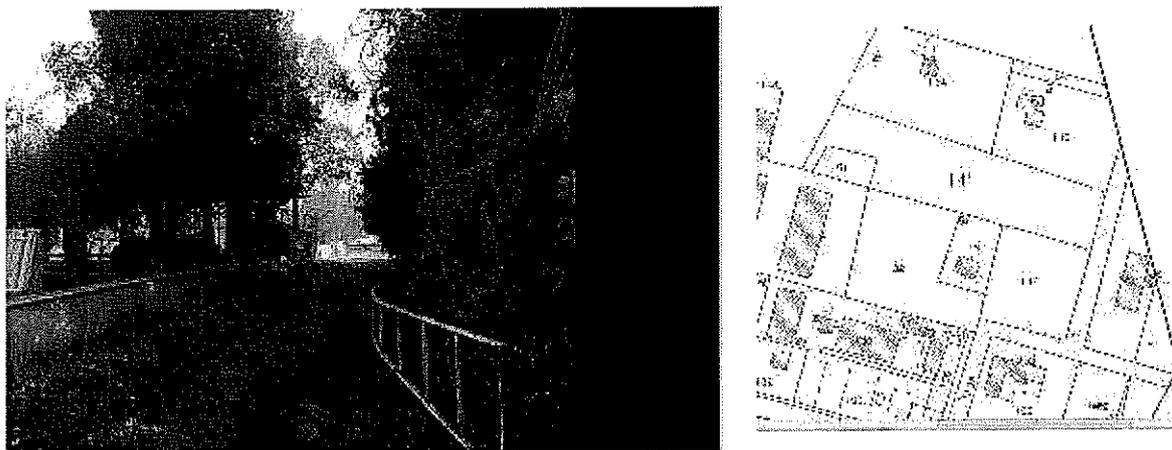


Figura 2 Stralcio catastale e vista stradina di accesso alla part.lla 23



Fieno Ingegneria <small>Ingegneria - Architettura - Consulenza</small>	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 32 di 54

6.2 Immobile 2

Si tratta di un appezzamento di terreno classificato al catasto terreni ad uso agricolo, di superficie 7900mq. In realtà tale lotto, come risulta dal CDU (All. 4), rientra in zona omogenea D con destinazione artigianale e servizi. Pertanto sarebbe necessario aggiornare la sua classificazione catastale come Ente Urbano. La particella è gravata da servitù di passaggio perpetua a favore della attigua particella 134 (ALL10.7). Sul lotto è presente un pozzo artesiano del quale non è stato possibile recuperare alcuna informazione dalle banche dati della provincia di Viterbo.



6.3 Immobile 3

Si tratta di un appezzamento di terreno classificato come ad uso agricolo al catasto terreni di superficie 3630mq. In realtà tale lotto, come risulta dal CDU, rientra in zona omogenea D con destinazione artigianale e servizi. Pertanto sarebbe necessario aggiornare la sua classificazione catastale come Ente Urbano.



Fieno Ingegneria <small>Ingegneria - Architettura - Consulenza</small>	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 33 di 54

6.4 **Immobilie 4**

Si tratta di un tettoia chiusa su 3 lati, di superficie coperta pari a circa 1800mq, con annessa tettoia aperta di circa 1000mq; l'immobile è ora adibito a ricovero legnami e magazzino. E' distinto al catasto fabbricati al foglio 52 part.Illa 154 classe D7, con lotto di terreno attiguo, sito nel comune di Vetralla in località Campo dell'impero, distinto al catasto terreni al foglio 52 part.Illa 154, ente urbano, di superficie pari a 10040mq. Anche in questo caso si segnala la variazione di classificazione catastale da agricolo a ente urbano rientrando in zona omogenea D.

Si presenta a tutti gli effetti come un capannone industriale chiuso su 3 lati con pannelli in cemento prefabbricati. Solo lato SO sono presenti degli avvolgibili in materiale plastico.

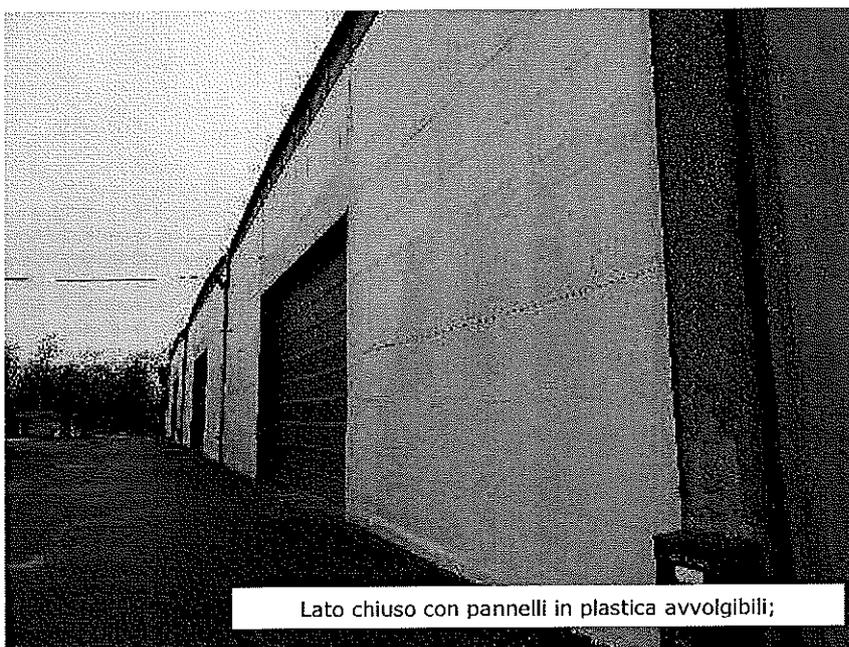
È stata controllata la conformità dell'edificio, così come realizzato, alle pratiche urbanistiche presentate al Comune di Vetralla. La prima pratica edilizia (ALL 8), risalente al 1988, prevedeva il corpo principale composto da una tettoia aperta. Con DIA del 2004 (All.9.1 e 9.2 e DIA 1273 del 2005 (ALL 9.3) veniva realizzato lo stato di fatto.

All'interno, l'edificio è suddiviso in 3 comparti di uguali dimensioni separati da tamponature leggere in legno e plexiglass. Metà del comparto posto ad ovest (1/6 della superficie della immobile) è attualmente affittato a terzi, con contratto regolarmente registrato e allegato alla presente (ALL 5).



Fieno Ingegneria Ingegneria - Architettura - Consulenza	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d OCX
		Pag. 34 di 54

La commerciabilità del bene è condizionata per il fatto che attualmente risulta intercluso all'interno di altre proprietà dello stesso debitore esecutato, adibite ad attività industriali e commerciali; per questo motivo si prevede di porlo in vendita abbinato alla particella 141 come meglio specificato più avanti.



Lato chiuso con pannelli in plastica avvolgibili;



Vista interna dell'edificio



Fieno Ingegneria Ingegneria - Architettura - Consulenza	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d oCX
		Pag. 35 di 54

6.5 Immobile 5

Si tratta di appezzamenti di terreno ad uso agricolo, distinti al foglio 44 part.ile 238-239-240-241-242-243-244-568 di superficie complessiva pari a 7209 mq, posti ad ovest del territorio comunale di Vetralla in zona agricola a circa 8km dal centro cittadino; su questi beni il debitore esecutato vanta il diritto dell'enfiteuta, per una quota del 1/1. Si caratterizzano per una accessibilità difficoltosa.



Fieno Ingegneria <small>Ingegneria - Architettura - Consulenza</small>	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d OCX
		Pag. 36 di 54

7 STIMA

Di seguito si riporta la stima dei beni pignorati.

7.1 Immobile 1

La stima del valore di mercato è fatta seguendo 2 approcci distinti al fine di determinare il valore commerciale più probabile del bene.

PROCEDIMENTO 1 - STIMA COMPARATIVA DIRETTA.

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto tra l'immobile in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

In considerazione della particolarità e peculiarità del bene, si applicano alcune variazioni al prezzo medio ordinario rilevabile in zona.

Il prezzo medio rilevabile in zona per unità immobiliari paragonabili a quella oggetto di stima, sulla base di compravendite, pubblicità di agenzie immobiliari e informazioni acquisite direttamente dal sottoscritto sul mercato immobiliare locale, è pari a € 1400,00/m². Sulla base delle informazioni raccolte e in conformità con la descrizione del Immobile sopra riportata si ha:

Determinazione della superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare

descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
vani e accessori diretti	189.30	1.00	189.3
vani mansardati o seminterrati abitabili	146.70	0.60	88.0
vani mansardati sottotetti NON abitabili	36.10	0.20	7.2
Balconi	-	0.25	-
Terrazzi	-	0,35-0,50	-
Verande	12.40	0.35	4.3
Giardino	350.00	0.02	7.0



Fieno Ingegneria <small>Ingegneria - Architettura - Consulenza</small>	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d OCX
		Pag. 37 di 54

garage magazzini	31.30	0.25	7.8
Sommano			303.7

Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili di buona qualità e simile vetustà siti nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)		€ 1 400.00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1), dato dalla medie dei seguenti coefficienti		0.92
Vetusta	0.95	
Manutenzione	0.90	
Posizione	0.90	
valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE ponderato (euro/mq)		€ 1 283.33
riepilogo superficie complessiva (mq)		303.7
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO		€ 389 754.75

PROCEDIMENTO 2 : "AGENZIA DEL TERRITORIO-OMI"

Si utilizza un metodo di stima basato sulle quotazioni medie di vendita degli immobili dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agencia del Territorio aggiornato al secondo semestre 2017.

Da tale fonte è stato ricavato valore di mercato degli immobili residenziali nel sito in esame, mediando i valori proposti nella seguente schermata del sito dell'agenzia delle entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione Anno 2017 - Semestre 2

ricerca di mercato
 ricerca di mercato

Tipologia	Area Superficie	Indice Orientato (mq/m)		Indice Medio	Indice Orientato (mq/m)		Indice Medio
		Min	Max		Min	Max	
40 mq/m	100000	500	1000	1	1.5	1.2	1
1000 mq/m	100000	1000	1000	1	1	1	1
1000 mq/m	100000	500	1000	1	1.1	1.3	1
1000 mq/m	100000	1000	1000	1			

* I dati sono basati sulle quotazioni di mercato e non sono da considerarsi definitivi.
 * I dati sono basati sulle quotazioni di mercato e non sono da considerarsi definitivi.
 * I dati sono basati sulle quotazioni di mercato e non sono da considerarsi definitivi.
 * I dati sono basati sulle quotazioni di mercato e non sono da considerarsi definitivi.
 * I dati sono basati sulle quotazioni di mercato e non sono da considerarsi definitivi.

Contestualizzando il bene nel mercato degli immobili della cittadina, si considera un valore di mercato di 1300 €/mq al quale si applicano una serie di coefficienti correttivi valutati in base alle caratteristiche peculiari del bene oggetto di stima.

Caratteristiche intrinseche dell'unità		+	-	
Livello manuntentivo complessivo	Normale			x
	Ottimo	3		
	Scadente		3	
Finiture	Normali			
	Signorili	3		x
	Economiche		1	
Caratteristiche architettoniche	Normali			x
	Distintive	1		
	Prestigiose	3		
Piano (per appartamenti in condominio)	Terra		0.1	
	Terra con giardino	0.1		
	Mezzanino			
	Ultimo	0.2		
	Attico	0.5		
Numero piano interni	1	1		
	2			x



Fieno Ingegneria Ingegneria - Architettura - Consulenza	E.I. 160/16	Codifica
	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxxx	LAV047_R001_A_Privacy.d
	Relazione Peritale	ocx
		Pag. 39 di 54

	3		0.5	
	+ di 3 (per cad.)		0.3	
Bagni e servizi				
	n° camere - n° bagni	1	x	1
	Servizio giorno	0.5	x	0.5
	Lavanderia	0.2		
	Ripostiglio	0.2		
Vista esterna				
	Normale			
	Di pregio	1	x	1
	Scadente	1		
Esposizione				
	Normale			
	Ottimale	1	x	1
	Scadente	1		
Luminosità				
	Normale			
	Buona	0.5		
	Eccellente	1	x	1
	Scarsa	0.5		
Impianti				
	Economici	0.9		
	Normali			
	Buoni	0.3		
	Ottimi	0.5		
	Di lusso	1	x	1
Spazi interni				
	Normali			
	Spaziosi	1	x	1
	Ridotti	1		
Disribuzione interna				
	Normale			
	Accurata	1	x	1
	Approssimativa	0.5		
Fattori posizionali				
Posizione relativa alla zona OMI				
	Normale		x	
	Ricerca	0.5		
	Degradata	0.3		
Servizi pubblici				
	Vicini (< 300m)	0.3		
	Normali		x	
	Assenti (>3000m)	0.3		



Fieno Ingegneria Ingegneria - Architettura - Consulenza	E.I. 160/16	Codifica
	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx	LAV047_R001_A_Privacy.d
	Relazione Peritale	ocx
		Pag. 40 di 54

Trasporti pubblici				
	Vicini (< 300m)	0.5		
	Normali			
	Assenti (>3000m)	0.5		
Servizi commerciali				
	Vicini (< 300m)	0.1		
	Normali			
	Assenti (>3000m)	0.1		
Verde pubblico				
	Vicino (< 300m)	0.1	x	0.1
	Normale			
	Assente (>3000m)			
Dotazione parcheggi				
	Normale		x	
	Scarsa	0.1		
Fattori intrinseci edificio				
Stato conservativo				
	In costruzione			
	Nuovo	20		
	Realizzato entro 5 anni	5		
	Realizzato entro 10 anni			
	Realizzato entro 15 anni	5		
	Realizzato entro 20 anni	10		
	Realizzato entro 30 anni	20		
	Realizzato da oltre 30 anni	30	x	-30
Livello manutenzione complessivo				
	Normale		x	
	Nuovo o ristrutturato	3		
	Scadente	3		
Finiture				
	Normali			
	Signorili	3	x	3
	Economiche	1		
Caratteristiche architettoniche				
	Normali		x	
	Distintive	1		
	Prestigiose	3		
Pertinenze comuni				
	Normali		x	
	Distintive	0.5		
	Scarse	0.5		
Androne				
	Normale		x	



Fieno Ingegneria Ingegneria - Architettura - Consulenza	E.I. 160/16	Codifica
	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx	LAV047_R001_A_Privacy.d
	Relazione Peritale	ocx
		Pag. 41 di 54

	Distintivo	0.5		
Prospicienza				
	Normale			
	Di pregio	0.2	x	0.2
	Degradata	0.2		
Sicurezza				
	Normale			
	Portierato	0.3		
	Vigilanza	0.5		
Ascensore				
	Presente			
	Assente per ogni piano	0.5		
N° unità del fabbricato				
	1	3	x	3
	2	1		
	fino a 9			
	fino a 18	1		
	fino a 45	2		
	oltre 45	3		
Piani fuori terra				
	1	1		
	2	0.5	x	0.5
	oltre 2 (cad)	0.1		
Destinazione prevalente fabbricato				
	Residenziale		x	
	Commerciale	0.1		
Sommano fattori correttivi				-12.7%

Pertanto

Calcolo superficie commerciale (Norma UNI 10750/2005)

Superfici coperte	S (mq)	Pond.ne	Sc(mq)
Superficie utile calpestabile compresi muri divisorii	273.0	1.0	273.0
Superficie muri perimetrali esclusivi	21.0	1.0	21.0
Superficie muri perimetrali condivisi		0.5	0.0
a) Sommano superfici coperte			294.0
Superfici scoperte	S (mq)	Pond.ne	Ss(mq)
Balconi e terrazzi scoperti	0.0	0.25	0.0
Balconi e terrazzi coperti	0.0	0.35	0.0
Patii e porticati	0.0	0.35	0.0



Fieno Ingegneria <small>Ingegneria - Architettura - Consulenza</small>	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 42 di 54

Verande	12.4	0.60	7.4
Giardini di appartamento	0.0	0.15	0.0
Giardini di ville e villini	350.0	0.10	35.0
b) Sommano superfici scoperte			42.4

Superfici pertinenziali	S (mq)	Pond.ne	Ss(mq)
Posti auto coperti	0.0	0.75	0.0
Posti auto scoperti	0.0	0.30	0.0
Garage magazzini	20.0	0.75	15.0
Cantine	11.3	0.75	8.5
c) Sommano superfici pertinenziali			23.5

Totale superficie commerciale lorda 359.9

Valore commerciale O.M.I. (mq SC) € 1 300.00 € 467 889.50

Coefficienti correttivi per accessibilità -12.7% -€ 59 421.97

Valore di stima € 408 467.53

RIEPILOGO DEI VALORI COMMERCIALI

Riassumendo le conclusioni dei metodi di stima sopra svolti si ha:

Procedimento	Valore commerciale
1 - Stima comparativa diretta (mercato immobiliare locale)	€ 389 754.75
2 - OMI Agenzia Territorio	€ 408 467.53
Valore medio	€ 399 111.14
	i.c.t. € 400.000,00

In conclusione, il più probabile valore di mercato del bene identificato come Immobile 1, detraendo il costo per la messa in pristino dello stato autorizzativo con l'eliminazione degli infissi in alluminio e vetro presenti nel porticato e la richiesta di agibilità e dell'APE, stimata in € 2000.00, è pari a (i.c.t.) **V1= 398.000,00**

7.2 Immobile 2

Si tratta di un appezzamento di terreno incolto distinto al mappale 141, posto poco fuori il centro abitato di Vetralla. Il terreno pianeggiante, ha pianta rettangolare allungata ed ha



Fieno Ingegneria Ingegneria – Architettura – Consulenza	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d OCX
		Pag. 43 di 54

accesso diretto alla viabilità pubblica interna alla lottizzazione.

Il valore agricolo medio per questo terreno, classificato come seminativo, è pari a 12000€/ha. Per contro i dati statistici dell'osservatorio immobiliare del sito dell'Agenzia delle

entrate e della Camera di commercio di Viterbo propongono valori compresi fra 18.000€ e 22.000€/ha. Il terreno però appartiene alla sottozona D1 del PRG; non è

Comune: Vetralla (compresi le frazioni di Curia e La Botte) - Montecassiano

Tipologia	Compravendita Euro/ha	Locazione Edicola Euro/Mese	Locazione Tribunale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/Mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Adattazioni nuove o ristrutturate	1200-1300	350	310-315	350-360	400-430	stazionaria
Adattazioni in buono stato artistico	120-600	300-330	290-330	290-340	330-360	stazionaria
Adattazioni da ristrutturare	400-450					stazionaria
Piani auto negozi	250					stazionaria
Piani auto negozi	400					stazionaria
Edici singole	600-650					stazionaria
URSA						stazionaria
Negozi	1100-1200					stazionaria
Locali per attività produttive	200-300					stazionaria

Terroni	Compravendita Euro/ha	Compravendita a Euro/ha	Locazione Euro/Mese	Tendenza
Terroni edificabili	50-70			stazionaria
Terroni ad uso agricolo		18 - 22		stazionaria
Terroni ad uso craftale ovale		23 - 25		stazionaria
Terroni nudi				

edificabile per la presenza di vincoli paesaggistici e fasce di rispetto stradali ma è utilizzabile per rimessaggio e piazzole di sosta e stoccaggio materiali ecc.

Tuttavia nella planimetria catastale non risulta tale classificazione essendo ancora classificato come terreno agricolo.

Considerando le peculiarità del bene inserito in zona artigianale D1, si utilizza un valore parametrizzato al mercato pari a 25.000€/ha quindi il valore dell'immobile n° 2 è pari a 7900 x 25000/10000 = 19750,00 €

Tale valore deve essere ridotto per portare in conto la presenza della servitù perpetua di passaggio a favore del lotto dominante individuato dalla part.lla 134. Si stima che tale riduzione possa essere quantificata nel 15% del valore dell'immobile, considerando anche la commerciabilità del bene pignorato, si stima che il più probabile valore di mercato dell'immobile 2 sia pari l.c.t., a **V2=€ 17 000,00.**

7.3 Immobilità 3

Si tratta di un appezzamento di terreno incolto distinto al mappale 142, posto poco fuori il centro abitato di Vetralla. Il terreno pianeggiante ha pianta quadrata regolare attiguo ad



Fieno Ingegneria <small>Ingegneria - Architettura - Consulenza</small>	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 44 di 54

altre porzioni di proprietà del debitore esecutato e alla viabilità di lottizzazione dalla quale ha accesso diretto su due fronti.

Con le stesse considerazioni svolte sopra, si ha un valore di vendita definito in base ad una quotazione per ettaro pari a €25.000/ha, in ragione della sua commerciabilità pari a $V3 = 3630 \times 25.000$ (i.c.t.) = **9.700,00 €**

7.4 *Immobilie 4*

Si tratta di un tettoia chiusa su 3 lati e su un 4 lato, posto a ovest, presenta delle tamponature plastiche avvolgibili; è destinata a ricovero e magazzino, con retrostante tettoia aperta, anch'essa dedicata a ricovero materiale.

Il più probabile valore di mercato lo si determina con 4 metodi distinti.

Si utilizzeranno i seguenti procedimenti di stima.

1. Stima comparativa diretta mercato locale;
2. Valore di mercato OMI;
3. Redditività in base ai canoni d'affitto;
4. Valore di ricostruzione.

Stima Comparativa diretta

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto tra l'immobile in questione ed una molteplicità di beni similari di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, attingendo anche ai prezzi di vendita di aste giudiziarie.

In considerazione della particolarità e peculiarità del bene, si applicano alcune variazioni al prezzo medio ordinario ricavato facendo riferimento ai prezzi di vendita in aste giudiziarie relative a capannoni industriali.

EI 118/13 - 1200€/mq

STUDIO TECNICO - ING. LUIGI FIENO

Stradone Luzi 18 - 01019 Vetralla - Viterbo

Tel./Fax 0761-1704914

email: fienoingegneria@gmail.com - pec: ing.luigi.fieno@pec.it - web: fienoingegneria.com



<i>Fieno Ingegneria</i> <small>Ingegneria - Architettura - Consulenza</small>	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 45 di 54

EI 199/15 - 580 €/mq

EI 8/14 - 400 €/mq

EI 26/11 - 690 €/mq

EI 203/13 - 690 €/mq

Valore medio - 760 €/mq

In considerazione della peculiarità del bene, che come già detto è costituito da una tettoia chiusa su 3 lati che non però non porta cubatura reale, si riducono tali prezzi del 50%.

Pertanto valore di mercato secondo questa analisi è pari a 380€/mq per la parte interna e 150€/mq per la tettoia coperta.

In definitiva, considerando l'ottimo stato di conservazione della struttura, si ha:

Tettoia chiusa 1815x380€/mq	= 689.700,00€
Tettoia aperta 1089x150€/mq	= 163.350,00€
Sommano	= 853.050,00 €

A tale valore c'è da aggiungere il valore del terreno di pertinenza identificato al catasto terreni al mappale 154 classificato come ente urbano di Ha= 1.0400 attribuendo un valore di mercato di 2.5€/mq si ha ≈ 25.000€ il valore aggiuntivo dell'area di pertinenza.

Quindi il valore del bene si attesterebbe a complessivi 878.050,00€.

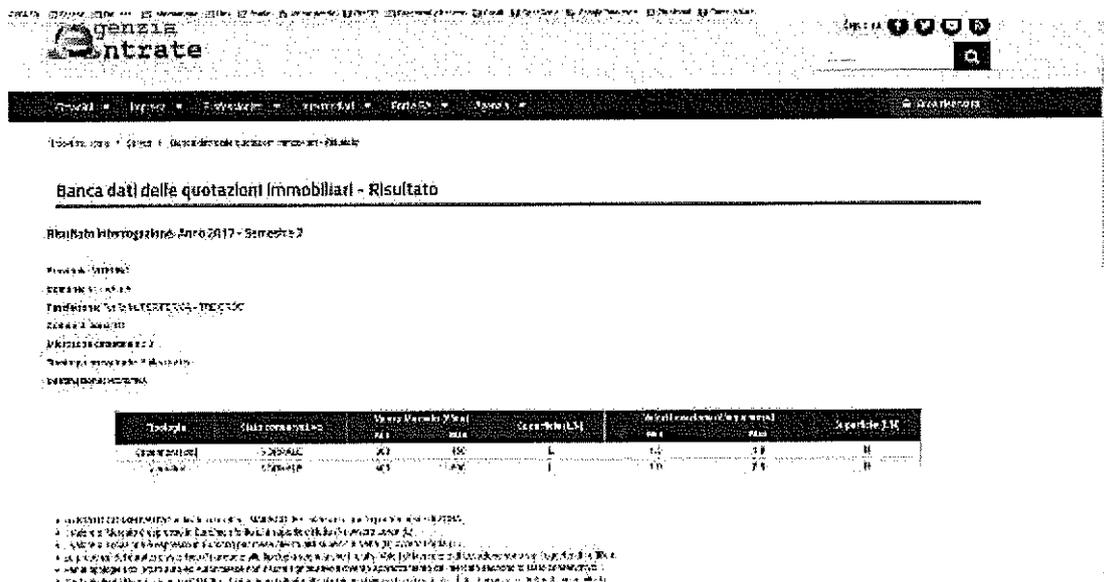
Osservatorio mercato immobiliare

Si utilizza un metodo di stima basato sulle quotazioni medie di vendita degli immobili dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornato al secondo semestre 2017.

Da tale fonte è stato ricavato valore di mercato degli immobili industriali e artigianali nel sito in esame, mediando i valori proposti nella seguente schermata del sito dell'agenzia delle



entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare.



Fra il range dei valori proposti si utilizza il più basso per tenere in conto della peculiarità del bene. Si sottolinea che i prezzi sopra esposti sono di molto inferiori a quelli ricavabili dalle aste giudiziarie e sembrano più attinenti al reale andamento del mercato immobiliare. Considerando tutto questo si utilizza un valore per il bene in esame pari a 300€/mq ridotto per vetusta e caratteristiche a: 250€/mq e 250x0.35 = 90 €/mq per la tettoia aperta.

Tettoia chiusa 1815x250€/mq = 453.750,00€
 Tettoia aperta 1089x90€/mq = 98.010,00 €
 Sommano = 551.760,00 €

Considerando il terreno di pertinenza si ha Valore OMI = 576.760,00€

Stima in base alla redditività del bene

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile al valore di mercato sarà quello del sistema della capitalizzazione dei redditi. Più precisamente il valore di mercato sarà

Firmato Da: FIENO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62261b6d453fcc4d373950fc321babb9



Fieno Ingegneria <small>Ingegneria - Architettura - Consulenza</small>	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 47 di 54

determinato dividendo il reddito netto annuo che il capitale produce, per un saggio di capitalizzazione.

La stima per capitalizzazione viene quindi effettuata mediante i seguenti cinque passaggi operativi:

- La stima del reddito lordo ordinario;
- La stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto;
- La stima del saggio di capitalizzazione ordinario;
- L'apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
- La formulazione del giudizio di stima

Reddito lordo annuo

Dalla visura presso l'ufficio del registro dell'Agenzia delle entrate di Viterbo è stato possibile recuperare un contratto di affitto di una porzione del bene. Risulta che una porzione dell'edificio, pari ad 1/6, esclusa la tettoia aperta retrostante, è attualmente affittato con un valore di affitto annuo è pari a RL= 4800.00€. Tale valore risulta leggermente superiore con le indicazioni del OMI, comunque appare ragionevole.

Reddito netto

Si considera una riduzione del reddito lordo pari al 15% per tenere in conto delle spese di gestione, manutenzione e ammortamento del bene.

$$RN = RL - 15\% = 4080,00 \text{ €/anno}$$

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono **aggiunte e detrazioni** $r = r_m + \Sigma A - \Sigma D$

Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato. Tenuto



Fieno Ingegneria Ingegneria - Architettura - Consulenza	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d OCX
		Pag. 48 di 54

debitamente conto che l'area oggetto di valutazione e situata all'esterno di un centro cittadino di limitate dimensioni territoriali, e delle peculiarità del bene sopra descritte, si ritiene congruo stimare il saggio di capitalizzazione da adottare pari ad un $r_m=3.0\%$.

Si apportano delle aggiunte e delle detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile.

Nello specifico:

	Valore attribuito
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti (range +- 0,22%):	+0,18%
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (range +- 0,28%):	+0,10%
Quota rispetto al piano stradale (range +- 0,08%):	0,00%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (range +- 0,12%):	+0,10%
Suscettibilità di trasformazioni (range +- 0,04%):	+0,04%

$$r = 4.50 + 0.18 + 0.10 + 0.10 + 0.04 = 4.92\%$$

Si determina infine l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per il saggio r di capitalizzazione finale:

$$V_m = R_n / r = 4080 \times 100 / 4.92 \times 6 = 497.561,00 \text{ €}$$

Tale valore è comprensivo delle aree di pertinenza ma non comprende la tettoia retrostante aperta il cui valore stimato in precedenza è pari a circa 98.000,00€.

Pertanto il valore di mercato del bene in base alla sua redditività è pari a € 595.561,00.

Stima in base al costo di ricostruzione

Si stima il valore del bene in base al costo di ricostruzione in una zona limitrofa e analoga



Fieno Ingegneria <small>Ingegneria - Architettura - Consulenza</small>	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 49 di 54

considerando la riduzione per vetustà e il costo dell'area.

Stima costo costruzione capannone industriale			
Descrizione	Area utile	Costo unitario	Importo
1 Capannone prefabbricato in cav e cap	1815	250	€ 453 750.00
2 Tettoia	1089	180	€ 196 020.00
			<u>€ 649 770.00</u>
3 riduzione per vetustà	-20%		-€ 129 954.00
4 costo area sedime	10000	2.5	€ 25 000.00
5 Valore di ricostruzione			€ 545 816.00

Riepilogo di stima immobile 4

Procedimento	Valore commerciale
1 - Stima comparativa diretta	€ 878.050.00
2 - OMI Agenzia Territorio	€ 576.760.00
3 - Redditività del bene	€ 595 561.00
4 - Stima costo ricostruzione attualizzato	€ 545 816.00

A tali valori con 4 differenti procedimenti di stima, il sottoscritto applica una ulteriore correzione, per tenere in conto della particolarità del bene. In questa ottica, per quanto specificato più avanti nella composizione dei lotti di vendita, non si considera il fatto che attualmente risulta intercluso fra altri lotti.

Con ciò per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si effettua una media pesata attribuendo alle risultanze di ciascun metodo utilizzato, una valenza correlata alla applicabilità e contestualizzazione di ciascuna metodologia utilizzata.

Si attribuiscono i seguenti pesi:

Metodo stima comparativa diretta – valori troppo alti rispetto all'attuale andamento del mercato e differenze su peculiarità del bene rispetto alla media presa a riferimento:



Fieno Ingegneria <small>Ingegneria - Architettura - Consulenza</small>	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 50 di 54

Peso = 0.75;

Metodo OMI – differenze peculiarità del bene rispetto alla media presa a riferimento

peso = 0.80

Metodo redditività bene – parametro che appare il più idoneo sia come riferimento di stima che come possibile finalità di un eventuale compratore

peso = 1.00

Metodo costo di ricostruzione – differenze peculiarità del bene rispetto alla media presa a riferimento

Peso = 0.85

Procedimento	Valore commerciale	Pesi	Valore pesato
1 - Stima comparativa diretta	€ 878 050.00	0.75	€ 658 537.50
2 - OMI Agenzia Territorio	€ 576 760.00	0.80	€ 461 408.00
3 - Redditività del bene	€ 595 561.00	1.00	€ 595 561.00
4 - Costo ricostruzione attualizzato	€ 545 816.00	0.85	€ 463 943.60
Valore medio	€ 649 046.75		€ 544 862.53

In conclusione, il più probabile valore dell'immobile 4 è pari (i.c.t.) a **V4= € 545.000,00**

7.5 Immobile 5

Si tratta di valutare il più probabile valore di mercato relativo al diritto dell'enfiteuta su appezzamenti di terreno siti nel comune di Vetralla in località Dogane di superficie complessiva pari a 7209mq.

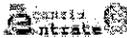
L'immobile è pervenuto nel patrimonio del debitore esecutato nel 2007 con un prezzo di vendita pari a 22.000€. Con il procedimento di stima seguente si valuta il valore del diritto dell'enfiteuta a partire dal valore venale del fondo, detraendo i costi di affrancazione e le



spese correlate.

Il fondo in questione è un terreno ad uso agricolo il cui valore sul mercato si attesta tra 1-2€/mq .

Di seguito la stima degli oneri di affrancazione, definito facendo riferimento ai valori agricoli medi dei terreni agricoli così come definiti dal sito dell'agenzia delle entrate.


Valori Agricoli Medii della provincia:
 Anni dalla 2017

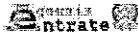
Data: 14/03/2017
Ora: 11:54:16

Dati di Associazione Contribuzione Provinciale
 a. del _____

Indirizzatori di IUR
 a. del _____

CULTURA	REGIONE AGRARIA N° 1 REGIONE AGRARIA N° 1 CATEG. DI VITIGNO: DAZZOLIANO ROMANO, BERRA, SILELINO, GRATTINIANO, VILLA S. GIOVANNI TUSCOLA, VEZANO, SETTELLA				REGIONE AGRARIA N° 4 REGIONE AGRARIA N° 1 CATEG. DI VITIGNO: BASSANO ROMANO, BOMARZO, CASEPENA, CAPPANICA, CAPRAROLA, CARDOGGIANO, FABRICA DE' RULLI, MONTEBELLUNA, ORTICO ROMANO, SANC'ANGELO, SORDANO NEL CIMINO, SIRTORI, VALLESAURO, VIGANZANO, VALDORNIANO			
	Valore Agricolo (Euro/ha)	Superficie (%)	Cultura più estesa (%)	Indirizzatori aggiuntivi	Valore Agricolo (Euro/ha)	Superficie (%)	Cultura più estesa (%)	Indirizzatori aggiuntivi
BOSCO CEDUO	1820,00				7250,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7000,00				7150,00			
BOSCO MISTO	7120,00				7150,00			
CANNEZO	7200,00				1250,00			
CARTAGNACCI DA FRUTTO	2510,00				5510,00			
FRUTTETO	1220,00				1610,00			
INCULTO PRODUTTIVO	5900,00				3100,00			
MONTICINI	7910,00				5950,00			
ORTO	1570,00				1530,00			
ORTO BRIGIOLI	2520,00				2510,00			
PASCOLO	1700,00				1700,00			
PASCOLO ARBOREO	1520,00				2570,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	2100,00				2100,00			
PRATO	7800,00				1000,00			





Data: 14/03/2017
 Ora: 11:35:16

Valori Agricoli Medi della provincia

Anni 2017

Dati Preconiziati dalla Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BTR

n. del

n. del

CULTURA	REGIONE AGRARIA N° 3 REGIONE AGRARIA N° 3 Comuni di: VITERBO, BARBARANO ROMANO, PILERA, CELESTINO, CORCHIANO, VILLA SAN GIOVANNI TRULLA, VETRALLA				REGIONE AGRARIA N° 1 REGIONE AGRARIA N° 4 Comuni di: BASSANO ROMANO, ECOMARZO, CANERINA, CAPRASCE, CAPRAROLA, CARMIGNANO, FARRICA DI ROMA, ROVINETO, CICOLI ROMANO, ROMEGLIORE, SORIANO NUOVO, CUMINO, SORBI, VALLEFRANCO, VIGORANZANO, VITORRIANO			
	Valore Agricolo (Euro/ha)	Seq. %	Cultura più probabile	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/ha)	Seq. %	Cultura più probabile	Informazioni aggiuntive
PASCO ARBORATO	7500,00				6000,00			
OLIVETO	2000,00				11000,00			
SEMINATIVO	11000,00				11000,00			
SEMINATIVO ARBORATO	13000,00				9500,00			
SEMINATIVO ERLENCO	18000,00				15000,00			
SEMINATIVO ERLENCO ARBORATO	15000,00				14000,00			
ULIVETO	14500,00				13000,00			
ULIVETO VIGNETO	12000,00				11000,00			
VIGNETO	13000,00				13000,00			

Particella	Destinazione	Superficie (mq)	Reddito dominicale	VAM (2017)	Valore agricolo fondo	Canone enfiteuta 2.5% VAM	Costo affrancazione
238	incolto	74	0.02	€ 5 900.00	€ 43.66	€ 1.09	€ 16.37
239	vigneto	1110	8.6	€ 13 800.00	€ 1 531.80	€ 38.30	€ 574.43
240_a	pascolo arborato	200	0.14	€ 5 950.00	€ 119.00	€ 2.98	€ 44.63
240_b	pascolo cespigliato	60	0.02	€ 5 400.00	€ 32.40	€ 0.81	€ 12.15
241	pascolo arborato	320	0.23	€ 5 950.00	€ 190.40	€ 4.76	€ 71.40
242_a	uliveto	700	1.45	€ 14 850.00	€ 1 039.50	€ 25.99	€ 389.81
242_b	seminativo	90	0.14	€ 12 000.00	€ 108.00	€ 2.70	€ 40.50
243	pascolo	1230	0.57	€ 5 750.00	€ 707.25	€ 17.68	€ 265.22
244	incolto	1620	0.42	€ 5 900.00	€ 955.80	€ 23.90	€ 358.43
568	seminativo	1805	4.66	€ 12 000.00	€ 2 166.00	€ 54.15	€ 812.25
		7209			€ 6 893.81		€ 2 585.18
Prezzo di vendita recente €/mq		€ 3.05	€ 22 000.00				
Prezzo di mercato medio €/mq		€ 1.85	€ 13 336.65				
Prezzo di mercato più probabile			€ 15 000.00				
A detrarre:							
Costo per affrancazione			€ 2 585.18				
Oneri di affrancazione			€ 600.00				
Valore venale bene			€ 11 814.82				
i.c.t.			€ 12 000.00				

Pertanto, il più probabile valore di mercato del diritto di enfiteuta dei terreni con compongo l'immobile 5 è pari a **V5=12.000€**



Fieno Ingegneria <small>Ingegneria - Architettura - Consulenza</small>	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d ocx
		Pag. 53 di 54

7.6 Riepilogo valori del compendio pignorato

Riepilogando, per i beni posti pignorati in parola, con i procedimenti sopra esposti sono stati definiti i seguenti valori commerciali:

Immobile pignorato		valore
Immobile 1 - Villa con annessi garage e giardino	V1	€ 398 000.00
Immobile 2 - Terreno ente urbano	V2	€ 17 000.00
Immobile 3 - Terreno ente urbano	V3	€ 9 700.00
Immobile 4 - Tettoia chiusa e aperta	V4	€ 545 000.00
Immobile 5 - Diritto dell'enfiteuta su terreno agricolo	V5	€ 12 000.00
Valore complessivo del compendio pignorato		€ 981 700.00

I beni sopra elencati possono essere posti in vendita in lotti separati. Si propone la seguente suddivisione in lotti, condizionata dai problemi di accesso, rilevati per gli immobili 1 e 4, che devono essere venduti congiuntamente e rispettivamente con l'immobile 3 e 2 che hanno accesso diretto alla viabilità comunale. I prezzi sotto dichiarati sono al netto delle spese stimate per sanare irregolarità catastali o edilizie ecc.

LOTTO	IMMOBILI COMPRESI	PREZZO A BASE D'ASTA
1	Immobile 1 + 3	€ 407 700.00
2	immobile 4 + 2	€ 562 000.00
3	immobile 5	€ 12 000.00
Totale		€ 981 700.00

Il nominato CTU ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione tecnica con la massima osservanza, allegando la documentazione di seguito elencata.

Vetralla 08/10/2018

In Fede

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Luigi Fieno

Allegati.

All. 1 - visure ipotecarie

All. 2 - visure catastali



<i>Fieno Ingegneria</i> <small>Ingegneria - Architettura - Consulenza</small>	E.I. 160/16 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa Vs xxxxxxxxxxxxxxxx Relazione Peritale	Codifica
		LAV047_R001_A_Privacy.d OCX
		Pag. 54 di 54

- All. 3 - planimetrie catastali
- All. 4 - CDU terreni
- All. 5 - Contratto affitto porzione imm. 4
- All. 6 - Pratiche edilizie imm. 1
- All. 7 - Visura Camerale
- All. 8, 9.1, 9.2 e 9.3 - Pratiche edilizie imm. 4
- All.ti 10 - Atti di provenienza
- All. 11 - Ricevute consegna trasmissione alle parti
- All. 12 - Documentazione fotografica



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
PROCEDURA ESECUTIVA N° 160/2016
 PROMOSSA DA
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

CONTRO

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DA PORRE IN VENDITA:

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà 100% su:

IMMOBILE 1
<p>1.a Villino indipendente con due piani fuori terra adibito ad abitazione, sito nel Comune di Vetralla in località Campo dell'Impero, in Via dei Nocciolati n°5, identificato al N.C.E.U al foglio 52 part.IIa 23 sub 2 – cat. A7 - classe 2 – Consistenza 12 vani - composto da: veranda, salone, soggiorno, 3 camere, 1 bagno a p.t , una camera e due soffitte abitabili e un bagno a piano mansardato, oltre ad una taverna posta al piano interrato con annesso locale tecnico; la superficie utile complessiva è pari a 357mq; Piena proprietà dell'esecutato per una quota 1/1</p>
<p>1.b Locale garage magazzino posto a p.t. sito nel Comune di Vetralla in località Campo dell'Impero, in Via dei Nocciolati 5, identificato al N.C.E.U al foglio 52 part.IIa 23 sub 3 – cat. C2; Piena proprietà dell'esecutato per una quota 1/1</p>
<p>1.c Terreno di pertinenza distinto al catasto terreni al foglio 52 part.IIa 23 di superficie catastale di 1536mq; Piena proprietà dell'esecutato per una quota 1/1</p>
IMMOBILE 3
<p>Lotto di terreno di mq 3630, ente urbano, sito in Vetralla (VT) in località Campo dell'Impero in via dei Nocciolati, censito al catasto terreni al foglio 52 part.IIe 142; Piena proprietà dell'esecutato per una quota 1/1;</p>

Confinanti con:

Lotto 1 - immo.li 1 e 2	Proprietario	Pignorato procedimento EI160/16	
Stesso foglio	Part.IIa 91	Debitore esecutato	NO
Stesso foglio	Part.IIa 97	Viabilità di lottizzazione	-
Stesso foglio	Part.IIa 141	Debitore esecutato	SI

Note: L'immobile 1 risulta attualmente occupato, senza titolo; per la vendita sono necessari lavori per l'eliminazione degli infissi in alluminio e vetro presenti nel porticato e la richiesta di agibilità e APE.

PREZZO A BASE D'ASTA:

Valore commerciale di stima immobile 1	€	400 000,00
Valore commerciale di stima immobile 3	€	9 700,00
A detrarre quota parte delle spese per:		
- Pratiche per richiesta agibilità ed APE	€	1 500,00
- Lavori per chiusura porta	€	500,00
Prezzo a base d'asta	€	407 700.00



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO
EX ARTT. 27 E 42 DELLA LEGGE N. 392/1978

l, con sede in, Via Cassia Km 62,200 – Vetralla (Viterbo), CF. e P. IVA
nella persona del suo Amministratore i, in prosieguo denominata anche “Parte Locatrice”.

E

La sede in, Via Cassia Km 62,200 – Vetralla (Viterbo), P. IVA la persona
del suo is, in prosieguo denominata anche “Parte Conduttrice”.

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 La Parte Locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, pozione di immobile in buono stato di conservazione da utilizzare come deposito, censito al N.C.E.U. distinto al foglio 52, Particella Catastale n. 154, fabbricato B per 1/3 di mq. 300, Rendita € 11.018,00 (Allegata planimetria).

Art. 2 La Parte Conduttrice si impegna ad utilizzare gli immobili locati ad uso deposito.

Art. 3 La locazione viene concessa ad uso della Parte Conduttrice che potrà anche sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi gli immobili locati dandone comunicazione alla Parte Locatrice.

Art. 4 La locazione ha durata di sei anni più sei, con inizio dal 18/06/2015 e termine al 17/05/2021. In caso di mancata disdetta inviata dalla Parte Locatrice, da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno 180 giorni prima della scadenza contrattuale, la locazione si intenderà tacitamente rinnovata per un periodo di ulteriori sei anni e così di seguito.

Art. 5 Il corrispettivo della locazione è stabilito nella somma annua di € 4.800,00 (quattromilaottocento/00) più IVA, da corrispondersi in rate mensili di € 400,00 (quattrocento/00) più IVA. Le parti convengono che il canone sia aggiornato automaticamente e senza necessità di richiesta scritta della locatrice dell'importo pari alla variazione dell'indice ISTAT prevista dal comma 2 dell'art.32 della Legge n. 392/1978.

Art. 6 Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della Parte Conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

Art. 7 Il mancato e/o ritardato pagamento, anche parziale, di una sola rata del canone, previa messa in mora della Parte Conduttrice con intimazione ad adempiere entro 7 (sette) giorni dalla ricezione della stessa, comporterà, in caso di perdurante inadempimento, la risoluzione di diritto del presente contratto per grave inadempimento ex. Articolo 1455 e 1456 del Codice Civile a danno e spese della Parte Conduttrice stessa

Art. 8 La Parte Conduttrice dichiara di aver visionato gli immobili locati e di aver constatato lo stato in cui versano, documentandolo anche con rilievi fotografici.

Art. 9 La Parte Conduttrice dichiara di prendere in consegna gli immobili locati e constatato la presenza dei vizi la cui eliminazione verrà effettuata a suo esclusivo carico. In espressa deroga di quanto previsto dall'art. 1578 del codice civile la parte conduttrice dichiara di non aver rilevato altri vizi oltre quelli presenti.

Art. 10 Sono a carico della Parte Conduttrice, che fin d'ora dichiara di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione. L'inadempienza della Parte Conduttrice darà diritto alla Parte Locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art.1456 del codice civile, con le conseguenze previste al citato art.7.

Art. 11 Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 8, la Parte Conduttrice si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 del codice civile, ad eseguire, a sua cura, tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura, comprese quelle riguardanti gli impianti ed i servizi, nonché tutte le opere di manutenzione. La Parte Locatrice si sostituirà alla Parte Conduttrice qualora quest'ultima non provveda tempestivamente alle riparazioni ed il relativo costo dovrà essere rimborsato entro il termine di 60 giorni. La Parte Conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso agli immobili locati. Nei casi previsti dagli artt.1583 e 1584 del codice civile, la Parte Conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

Art. 12 Resta convenuto che la Parte Condutrice, a sua cura e spese e previa comunicazione della Parte Locatrice, potrà eseguire negli immobili locati, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge ed il preventivo rilascio delle concessioni, autorizzazioni e licenze da parte delle competenti autorità ove necessario, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Per il diritto all'indennità spettante alla Parte Condutrice per le migliorie e le addizioni apportate, con l'assenso della Parte Locatrice, si rimanda di volta in volta a successivo accordo separato.

Art. 13 La Parte Condutrice è costituita custode della cosa locata. La Parte Locatrice, fino alla riconsegna, ha diritto a far ispezionare gli immobili locati per accertarne lo stato e la conduzione.

Art. 14 La Parte Condutrice esonera espressamente la Parte Locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone o cose che potrebbero eventualmente derivarle da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, ad esclusione dei casi in cui concorra il dolo o la colpa grave o manifesta della Parte Locatrice.

Art. 15 Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la Parte Condutrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita all'immobile locato. In caso contrario il contratto si intenderà risolto di diritto con il relativo risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 1456 del C.C.

Art. 16 L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le Parti in eguale misura.

Art. 17 Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che per patto espresso, la violazione anche di una soltanto delle predette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

Art. 18 Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo con atto scritto.

Art. 19 Per qualsivoglia contestazione che potesse insorgere nell'esecuzione del presente contratto, le Parti eleggono il foro del domicilio della Parte Locatrice quale competente in modo unico ed esclusivo, ovvero, in difetto, il foro ove sono ubicati gli immobili concessi in locazione.

Art. 20 Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti rinviando alla normativa prevista dalla legge n.392 del 27 luglio 1978, alle disposizioni del codice civile ed a quanto previsto dalle altre leggi in materia locativa.

Art. 21 Il Locatore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione APE.

Letto, approvato e sottoscritto, in Vetralla il 18/06/2015

La Parte Condutrice

La parte condutrice, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli art. 1341 e 1342 del Cod. Civ. i seguenti articoli del presente contratto: dall'art.1 all'art.20.

Letto, approvato e sottoscritto dalle Parti in Vetralla il 18/06/2015.

La Parte Condutrice

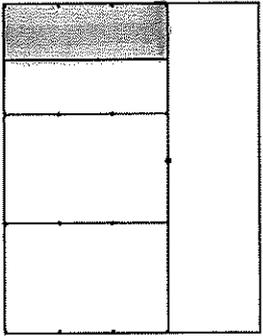


A

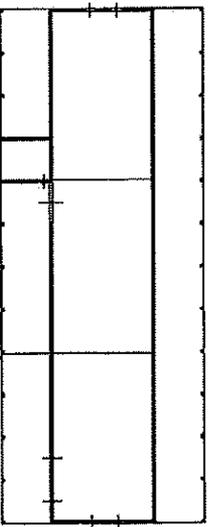
Fabbriacato A AUTOCLAVE



Fabbriacato B PART. 154



Fabbriacato C - Part. 19 Sub. 7

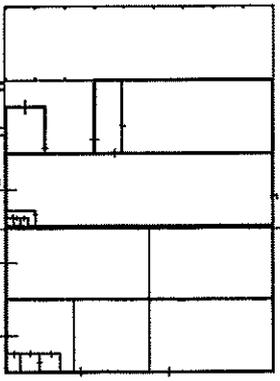


Fabbriacato D

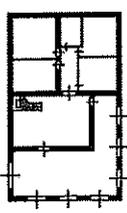
Fabbriacato D

Part. 19 Sub. 5

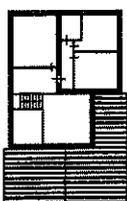
Part. 19 Sub. 6



Fabbriacato E - Part. 19 Sub. 4



PIANO TERRA



SOTTOTETTO

Fabbriacato L1 Cantilever



Fabbriacato L2 Cantilever



N. 3316

Licenza edilizia N. 212



COMUNE DI VETRALLA

PROVINCIA DI VITERBO

LICENZA EDILIZIA

IL SINDACO

Vista la domanda presentata da

intesa ad ottenere il nulla osta per costruzione di un capannone ad uso industriale con annessi locali per esposizione e casa per il custode da erigersi

in questo Comune località Capannacce

Visto il progetto ed i disegni allegati alla stessa;

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 23.12.1974 n. 221

Visto il vigente T.U. della legge comunale e provinciale;

Visto il vigente T.U. delle leggi sanitarie;

Vista la legge 17 agosto 1942 n. 1150;

Visto il R.D. 16 novembre 1939 n. 2229;

Visto i regolamenti comunali di edilizia, di sanità ed igiene,

rilascia

NULLA OSTA

alla esecuzione, da parte del richiedente suddetto, dei lavori indicati in premessa in conformità del progetto presentato e secondo regola d'arte, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni e delle seguenti condizioni speciali;

Sono fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possano competere tanto al Comune come ai terzi per effetto di disposizioni di leggi, di regolamento generali e locali e di convenzioni particolari

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle leggi, regolamenti, norme e convenzioni sopracitate, della fedele esecuzione del progetto depositato, dell'esecuzione degli eventuali ordini di demolizione o riduzione e della costruzione emanati dall'Autorità competente a sensi di legge o di regolamento, nonché della riduzione in ripristino del suolo e sottosuolo pubblico e relativi manufatti.

L'Amministrazione Comunale si riserva di imporre le tasse speciali e gli eventuali diritti, oneri o canoni che risulteranno applicabili ad opere ultimate, a tenore dei relativi regolamenti.

In allegato si restituisce copia del progetto presentato da conservare, unitamente alla presente, nel cantiere di lavoro a disposizione degli agenti e tecnici di controllo. -

Vetralla, li 27 dicembre 1974



IL SINDACO

91, 1



Comune di Vetralla

Provincia di Viterbo

6° Settore Tecnico

- Edilizia Privata - Sportello Unico Edilizia

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

n° 164|2017

Prot. n° 30462

Vista la richiesta presentata in data 05/12/2017 da parte del Sig. Fieno Luigi, nato a Vetralla, il 04/08/1968 e residente in Vetralla, Stradone Luzi n° 18, in qualità di C.T.U. incaricato dal tribunale di Viterbo, per il rilascio del presente Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno ubicato in Vetralla, Località Campo dell'impero, distinto all'Agenzia del Territorio di Viterbo al foglio 52 particelle 142, 141, 23 e 154;

Viste le tavole e le N.T.A. del Piano Regolatore Generale;
Viste le tavole e le N.T.A. del P.T.P. vigente;
Viste le tavole e le norme del P.T.P.R. adottato;
Vista la L.R. n. 38/99 e successive modifiche ed integrazioni;

SI CERTIFICA

- 1) Che le prescrizioni urbanistiche ed edilizie del terreno ubicato in Vetralla, Località Campo dell'impero distinto all'Agenzia del Territorio di Viterbo al foglio 52 particelle 142, 141, 23 e 154, sono le seguenti:
 - a) Nel Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera Giunta Regionale Lazio n° 436 del 16/05/2003, pubblicato sul S. O. n° 1 al B.U.R.L. n° 19 del 10/07/2003, il terreno ricade tra le zone D - «Impianti industriali, artigianali e assimilati» Sottozona D1 «Impianti industriali e artigianali»; ed IN PARTE tra le zone destinate alla Viabilità;
 - b) Destinato IN PARTE alla viabilità e relative aree di rispetto, in seguito alla variante al P.R.G. derivante dal progetto definitivo di completamento dell'adeguamento a 4 corsie della ex S.S. n° 2 "Via Cassia";
- 2) Le prescrizioni sono inoltre contenute nel Regolamento Edilizio di cui alla Delibera del Consiglio comunale n° 17 del 28/06/2002;
- 3) Sulla tavola E3.2 - P.T.P.: E' soggetta in parte alla tutela di cui all'art. 142, comma 1, lettera G) ed M); del D.Lgs. 42/2004;
- 4) Sulle tavole del P.T.P.R. adottato: E' soggetta in parte alla tutela di cui all'art. 142, comma 1, lettera M) ed G); del D.Lgs. 42/2004;

Il presente Certificato è valido per un anno dalla data del rilascio, sempre che non intervengano modifiche allo strumento urbanistico vigente.

Vetralla, 21 Dicembre 2017



Il Capo Settore
Geom. Antonello Aguilani



Comune di Vetralla

Provincia di Viterbo

6° Settore Tecnico

– Edilizia Privata – Sportello Unico Edilizia

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

n° 163/2017

Prot. n° 30461

Vista la richiesta presentata in data 05/12/2017 da parte del Sig. Fieno Luigi, nato a Vetralla, il 04/08/1968 e residente in Vetralla, Stradone Luzi n° 18, in qualità di C.T.U. incaricato dal tribunale di Viterbo, per il rilascio del presente Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno ubicato in Vetralla, Località Dogane, distinto all'Agenzia del Territorio di Viterbo al foglio 44 particelle 242, 238, 239, 240, 241, 243, 244 e 568;

Viste le tavole e le N.T.A. del Piano Regolatore Generale;
Viste le tavole e le N.T.A. del P.T.P. vigente;
Viste le tavole e le norme del P.T.P.R. adottato;
Vista la L.R. n. 38/99 e successive modifiche ed integrazioni;

SI CERTIFICA

- 1) Che le prescrizioni urbanistiche ed edilizie del terreno ubicato in Vetralla, Località Dogane distinto all'Agenzia del Territorio di Viterbo al foglio 44 particelle 242, 238, 239, 240, 241, 243, 244 e 568, sono le seguenti:
 - a) Nel Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera Giunta Regionale Lazio n° 436 del 16/05/2003, pubblicato sul S. O. n° 1 al B.U.R.L. n° 19 del 10/07/2003, il terreno ricade tra le zone destinate ad ATTIVITA' AGRICOLE - SOTTOZONA E2 «territori coperti da foreste, boschi, macchia e pinete con indice di fabbricabilità non superiore a 0,001 mc/mq – lotto minimo 100.000 mq»;
- 2) Alla edificazione ricadente nelle zone e sottozone agricole si applicano, salvo quanto più restrittivamente indicato negli strumenti urbanistici comunali, le norme della L.R. n° 38 del 22/12/1999 e successive modifiche ed integrazioni.
- 3) Le prescrizioni sono inoltre contenute nel Regolamento Edilizio di cui alla Delibera del Consiglio comunale n° 17 del 28/06/2002;
- 4) Sulla tavola E3.2 – P.T.P.: E' soggetta in parte alla tutela di cui all'art. 142, comma 1, lettera C, G) ed M); del D.Lgs. 42/2004;
- 5) Sulle tavole del P.T.P.R. adottato: E' soggetta in parte alla tutela di cui all'art. 142, comma 1, lettera C, M) ed G); del D.Lgs. 42/2004; rappresentato in cartografia con il codice M056_0297;

Il presente Certificato è valido per un anno dalla data del rilascio, sempre che non intervengano modifiche allo strumento urbanistico vigente.

Vetralla, 15 Dicembre 2017



Il Capo Settore
Geom. Antonello Aquilani

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
PROCEDURA ESECUTIVA N° 160/2016
 PROMOSSA DA
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

CONTRO

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DA PORRE IN VENDITA:

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà 100% su:

IMMOBILE 2
Lotto di terreno di mq 7960 , ente urbano, sito in Vetralla (VT) in località Campo dell'Impero in via dei Nocciolati, censito al catasto terreni al foglio 52 part.lla 141; Piena proprietà dell'esecutato per una quota 1/1;
IMMOBILE 4
4.a - Tettoia chiusa su 3 lati, di 1800mq con annessa tettoia di 950 mq, adibite a ricovero materiale e magazzino, sito in Vetralla (VT) in località Impero in Via Cassia km 62; l'edificio è distinto al catasto fabbricati al foglio 52, part.lla 154 classe D7;
4.b - Lotto di terreno attiguo pertinenziale all'immobile 4.a, sito nel comune di Vetralla in località Campo dell'Impero in Via Cassia km km 62, distinto al catasto terreni al foglio 52 part.lla 154 a destinazione agricola, di superficie pari a 10000mq.

Confinanti con:

Lotto 2 - immobili 3 e 4		Proprietario	Pignorato procedimento E160/16
Stesso foglio	Part.lla 151,19,51,92	Debitore esecutato	No
Stesso foglio	Part.lla 23,142	Debitore esecutato	Si
Stesso foglio	Part.lla 14,134,149	Terzi	-
Stesso foglio	Part.lla 97	Viabilità di lottizzazione	No

Note: Su immobile 2 grava servitù permanente di passaggio a favore part. 134; tale aspetto è stato considerato nella stima del bene; l'immobile 4 è, per una quota parte di 1/6 della sua superficie, attualmente affittato a terzi con regolare, e congruo, contratto locazione.

PREZZO A BASE D'ASTA:

Valore commerciale di stima immobile 4	€	545 000,00
Valore commerciale di stima immobile 2	€	17 000,00

Prezzo a base d'asta € **562 000,00**



