

Marco Ricci
ARCHITETTO

TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 384/2013

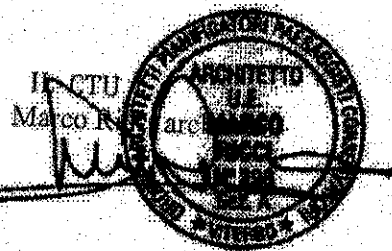
Promossa da :ITALFONDIARIO spa

Contro : Sig. [REDACTED]

Giudice delegato : Dott. ssa Chiara Serafini

Custode giudiziario: dott.ssa Giovanna Conticiani

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ricci Marco architetto



01100 viterbo
via monte nero, 4
tel / fax 0761 340638
e-mail: str.pro@ilbero.it

c.f. RCC MRC 60T10 M082Q
p.iva 01401090566

Ordine Architetti Viterbo
n. 298

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
(accertamenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione, in data 15/05/2014, ha conferito l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura suddetta al sottoscritto arch. Ricci Marco, affidandogli i seguenti quesiti:

1. verifichi, 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. effettui 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'identità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3. consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, 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 indichi 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 quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
4. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
5. acquisisca, 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
6. consulti 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 un imprenditore) acquisisca, 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. descriva, 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 (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
8. accerti 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 indicati 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. verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la 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 possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;
 10. segnali se l'identificativo catastale eventualmente inclusa ("infra") 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; segnali, 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. precisi 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. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
 13. indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 14. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;
 15. dica 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. dica 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 congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Marco Ricci
ARCHITETTO

17. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di 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, indichi 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. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
21. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:
 - 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziaria.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. segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
23. fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti.
24. invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentate, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telettrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
25. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A

01100 viterbo
via monte nero, 4
tel / fax 0761 340638
e-mail: str.pro@libero.it

r.f. RCC MRC 60T10 M082Q
p.i.v.a. 01401090566

Ordine Architetti Viterbo
n. 298

Marco Ricci
ARCHITETTO

tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

26. intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.
27. predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
28. alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);
29. provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la completa indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
30. alleggi alla relazione:
 - a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
 - f. copia atto di provenienza
 - g. quadro sinottico triplice copia
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

OPERAZIONI PRELIMINARI.

Ad adempimento dell'incarico ricevuto lo scrivente ha proceduto alla convocazione delle parti, al fine di effettuare un sopralluogo ricognitivo ed identificativo del bene in oggetto. L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 29 maggio 2014, presso l'immobile in oggetto; il sopralluogo veniva regolarmente effettuato alla presenza dei debitori esecutati e del custode giudiziario dott.ssa Giovanna Conticiani.

Marco Ricci
ARCHITETTO

Il sottoscritto provvedeva in tale data a raccogliere informazioni in merito all'immobile e ad effettuare il rilievo metrico e fotografico.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N° 1

verificai, 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.

In ordine alla idoneità dei documenti depositati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari si è verificato che la certificazione ipotecaria e catastale e la nota di trascrizione del pignoramento soddisfano in maniera esaustiva quanto previsto all'art. 567 c.p.c.

QUESITO N° 2

effettui 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.

Sono state effettuate le visure relative ai beni oggetto della procedura, i cui risultati sono appresso schematizzati:

Proprietà per ½ ciascuno dei debitori eseguiti relativamente a:

TERRENI siti in Comune di Viterbo, loc. S. Sambuchete, censiti in catasto al:

- Foglio 221 p.lla 370 sem. arb. cl.5 sup. 7787 mq. R.D. € 16,09 - R.A. € 12,06
- Foglio 221 p.lla 62 AA seminativo cl.4 sup. 4400 mq. R.D. € 12,50 - R.A. € 9,09
AB bosco ceduo cl.4 sup. 2080 mq. R.D. € 1,61 - R.A. € 0,11
- Foglio 221 p.lla 63 seminativo irrig. cl.2 sup. 55370 mq. R.D. € 900,78 - R.A. € 357,45
- Foglio 221 p.lla 66 AA bosco ceduo cl.4 sup. 200 mq. R.D. € 0,15 - R.A. € 0,01
AB pascolo cespugliato cl.2 sup. 2040 mq. R.D. € 0,74 - R.A. € 0,32
- Foglio 221 p.lla 110 bosco ceduo cl.4 sup. 11120 mq. R.D. € 8,61 - R.A. € 0,57
- Foglio 221 p.lla 126 AA bosco ceduo cl.4 sup. 600 mq. R.D. € 0,46 - R.A. € 0,03
AB pascolo cespugliato cl.1 sup. 40 mq. R.D. € 0,02 - R.A. € 0,01

IMMOBILI siti in Comune di Viterbo, loc. S. Sambuchete, censiti in catasto al:

- Foglio 221 p.lla 371 Z.C. 1 Cat. D/10 Rendita € 28,00

Marco Ricci
ARCHITETTO

- Foglio 221 p.lla 372 Z.C. 1 Cat. D/10 Rendita € 4,00
- Foglio 221 p.lla 373 sub.1 Cat. A/3 Cl 1 Consistenza 5,00 vani Rendita € 451,90
- Foglio 221 p.lla 373 sub.2 Cat. A/3 Cl 1 Consistenza 6,00 vani Rendita € 542,28
- Foglio 221 p.lla 374 sub.2 Cat. D/10 Rendita € 2.640,00
- Foglio 221 p.lla 369 unità collabenti

(allegato 1- visure catastali)

QUESITO N° 3

consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, 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 indichi 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 quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.

La proprietà relativa ai beni immobili come sopra descritti è pervenuta ai debitori esecutati dal sig. [REDACTED], nato a Viterbo il [REDACTED] in virtù di atto di compravendita notaio Giorgio Maria Baroni, rep. 27375 del 11 dicembre 1980, registrato a Viterbo il 29/12/1980 al n° 10240. *(allegato 2- atto di provenienza).*

In relazione ai frazionamenti si precisa quanto segue: le p.lle 62, 63, 66, 110, 126 sono quelle all' impianto meccanizzato del 01/10/1971 e sono state in parte interessate solo da variazioni di coltura. Lap.lla 370 ha avuto origine dalla particella 64, (semin. Arb. - classe 5° 7920,00 mq.) che rappresenta l'originaria particella all' impianto meccanografico del 1971. Con Tipo Mappale del 07/07/2010 n.100433.1/2010 sono state soppresse le p.lle 64, 65 e 121 e variate le p.lle 369, 371, 372, 373 e 374.

QUESITO N° 4

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

Si è verificato che, a tutto il 21/10/2015, a carico delle proprietà in esame risultavano pubblicate le seguenti formalità:

Marco Ricci
ARCHITETTO

- ISCRIZIONE (ante ventennio) contro del 08/02/1985 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo reg. part. n° 120 reg. gen. 1462 notaio Luciano D' Alessandro rep. 25221/16694 del 24/06/2010.
- ISCRIZIONE contro del 17/12/2010 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo reg. part. n° 3777 reg. gen. 21004 notaio Luciano D' Alessandro rep. 486309/41388 del 16/12/2010.
- TRASCRIZIONE contro del 14/10/2013 reg. part. 9589 reg. gen. 12665 ufficiale giudiziario rep. 2112 del 02/10/2013 atto esecutivo o cautelare- Verbale di Pignoramento immobili. *(allegato 3- visure ipotecarie).*

QUESITO N° 5

acquisisca, 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio e Servizi Catastali è stato acquisito l'estratto del foglio n. 221 del Comune di Viterbo. Il certificato di destinazione urbanistica è stato depositato in allegato alla relazione notarile ma, conservando validità per un anno, risulta scaduto. *(Allegato n. 4- estratto di mappa).*

QUESITO N° 6

consulti 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 un imprenditore) acquisisca, 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).

Durante l'accesso si è riscontrato che il compendio immobiliare è occupato dai debitori esecutati che conducono l'azienda agricola stessa; dalle risultanze delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Viterbo i debitori, congiuntamente al proprio nucleo familiare, risultano residenti nell'immobile oggetto della procedura *(allegato 5 -certificato di famiglia e di residenza)*. I debitori risultano tra loro coniugati *(allegato 6- estratto degli atti di matrimonio con annotazioni)*.

QUESITO N° 7

descriva, 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 (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

Il compendio in oggetto è ubicato nel Comune di Viterbo, in Strada Sambuchete, in una zona agricola distante circa otto chilometri dal centro del capoluogo.

La proprietà confina, secondo le risultanze catastali, con il fosso per tre lati, con la strada Sambuchete, con le p.lle 107 e 89 ad Est, (proprietà di [REDACTED]) salvo se altri.

Il compendio di fatto costituisce un'azienda agricola a conduzione familiare dedicata principalmente all'allevamento di bovini, composta da terreni coltivati con sovrastanti: capannone ad uso stalla, tettoia/fienile, fabbricato ad uso residenziale composto da due unità immobiliari poste una al piano terreno ed una al piano primo con forno, magazzino e pollaio pertinenziali. Completa la proprietà un fabbricato collabente, costituito da un casale su due piani edificato in epoca molto remota, ed alcune grotte scavate nel tufo. In prossimità del capannone ad uso stalla sono presenti due strutture in mattoni ad uso silos interrati. I terreni sono essenzialmente pianeggianti e coltivati a mais per uso foraggio; la parte di essi posta tra l'abitazione ed il fabbricato collabente è invece fortemente scoscesa e costituita da costoni in tufo con alberature di querce e lecci. In merito al capannone ad uso stalla, questo presenta una superficie calpestabile complessiva pari a 512,00 metri quadrati ed è realizzato con struttura prefabbricata in pilastri e tamponature in cemento armato; la copertura è a due falde sorretta da una capriata metallica; gli infissi sono in ferro e la pavimentazione è costituita per la maggior parte da un battuto di cemento, mentre nella zona destinata alla mungitura è in ceramica. Il fienile è costituito da una tettoia aperte su tre lati con struttura metallica composta da pilastri, capriata e copertura a due falde, pavimento in terra battuta, con adiacente una zona chiusa destinata al riposo dei bovini realizzata con muratura di mattoni di tufo faccia vista; complessivamente la tettoia ha una superficie pari a 360,00 mq., la zona

riposo ha una superficie calpestabile pari a circa 169 mq. Il fabbricato ad uso residenziale presenta planimetricamente una forma regolare, è stato realizzato presumibilmente verso i primi decenni del secolo scorso in muratura tradizionale e ha una copertura a due falde con manto di tegole laterizie. Gli infissi esterni ed interni sono in legno, alcune finestre munite di sportelloni. Il fabbricato è costituito da due appartamenti sovrapposti siti uno al piano terreno e l'altro al piano primo e raggiungibile tramite una scala esterna aperta. L'abitazione al piano terreno ha un ingresso preceduto da un portico (5,50 mq.) ed è suddivisa in un soggiorno con angolo cottura (34,50 mq.), un disimpegno (2,20 mq.), una camera (19,40 mq.) ed un bagno per una superficie complessiva calpestabile pari a 62,00 mq. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni in legno, le pareti tinteggiate presentano notevoli tracce di umidità soprattutto nella zona notte. Sempre al piano terra, con accesso dal lato opposto rispetto all'ingresso dell'abitazione, è ubicata una stanza con superficie pari a 15,00 mq. utilizzata per la produzione dei formaggi, con pavimenti e rivestimenti in ceramica e comprendente una cella frigorifera.

L'appartamento al primo piano è formato da un piccolo ingresso che immette in un soggiorno con camino (superficie 20,16 mq.), una cucina (sup. calp. 4,50 mq.), tre camere (rispettivamente di 9,50 mq., 16,60 mq., 16,40 mq.) oltre ad un servizio igienico con superficie pari a 3,80 mq. I pavimenti sono in marmette di graniglia, gli ambienti sono tinteggiati ad eccezione del bagno, che presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, e del soggiorno e della camera matrimoniale dove alle pareti troviamo la carta da parati. I solai di copertura negli ambienti principali sono inclinati a vista con altezza variabile da un minimo di 2,70 m ad un massimo di 4,00 metri. Entrambe le abitazioni presentano finiture modeste, le condizioni manutentive sono mediocri. A livello impiantistico le unità immobiliari sono dotate di impianto elettrico ed idrico sanitario; l'intero fabbricato è riscaldato con una caldaia a legna con potenza pari a 35.000 calorie, termosifoni in ghisa, mentre la produzione di acqua calda avviene tramite scaldabagni elettrici. Di tutti gli impianti non è stata verificata la conformità alla normativa attuale poiché non richiesto. Nell'area limitrofa alle abitazioni sono situati un pollaio, con forma planimetrica rettangolare, realizzato in muratura di mattoni laterizi, con superficie calpestabile pari a 17,00 mq ed un

Marco Ricci
ARCHITETTO

manufatto ad uso forno, realizzato con muratura di mattoni e copertura a due falde inclinate con manto di tegole laterizie. Sempre in questa zona, caratterizzata da pareti tufacee, proprio nella roccia sono state scavate tre grotte di ampie dimensioni utilizzate come magazzini e depositi, con battuto di terra come pavimentazione: la prima grotta ha una superficie calpestabile di circa 50 mq. ed altezza, la seconda 63,00 mq., la terza 50,00 mq. Completa la proprietà il fabbricato collabente, sito su un piano tufaceo sovrastante il resto della proprietà, edificato in epoca remota con muratura di tufo ormai a faccia vista e che si sviluppa su due piani e con copertura a due falde inclinate e manto in tegole laterizie ormai quasi completamente crollato. L'immobile risulta sprovvisto di infissi esterni ed interni e di allacci agli impianti tecnologici. Date le condizioni pericolanti del fabbricato non è stato possibile accedere all'interno.

(allegato 7- documentazione fotografica).

QUESITO N° 8

accerti 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 indicati 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.

Considerando i documenti depositati dal creditore procedente, la scrivente ha potuto verificare che i dati indicati nel pignoramento sono conformi alla descrizione dei beni e ne permettono l'individuazione. Si rileva comunque che le grotte suindicate non sono state inserite specificatamente nel pignoramento e non risultano accatastate, anche se dovrebbero esserlo; così come non è inserita nel pignoramento la p.la 374 sub. 1 (con superficie pari a 6000 mq. compresa l'area di sedime del capannone e della stalla sovrastante) identificata al catasto terreni come bene comune non censibile.

QUESITO N° 9

verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la 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

Marco Ricci

ARCHITETTO

esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo.

Nell'atto di provenienza il bene trasferito viene citato genericamente come podere n° 55 (numero derivante dalla ripartizione interna dell'Ente per la colonizzazione della Maremma Tosco-Laziale), comprendente un fabbricato rurale ed annessi agricoli, pertanto non è possibile determinare la conformità di quanto venduto alle planimetrie catastali poiché trattandosi di fabbricato rurale non esistevano presumibilmente planimetrie catastali allibrate al catasto urbano. Lo stato attuale dei luoghi corrisponde invece alle planimetrie catastali depositate, ad eccezione che per le grotte non accatastate, come già rilevato precedentemente, (allegato 8 - planimetrie catastali).

QUESITO N° 10

Segnalare l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") 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; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Vedi risposta quesito n° 8 e, per le specifiche grafiche, elaborato planimetrico (allegato n° 9).

QUESITO N° 11

Precisi 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.

Gli immobili non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria.

QUESITO N° 12

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.

E' possibile procedere all'aggiornamento catastale introducendo al catasto fabbricati le planimetrie delle grotte, sicuramente realizzate ante 1 settembre 1967 e quindi non necessitanti di titolo abilitativo.

QUESITO N° 13

Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

In base al vigente P.R.G. della città di Viterbo il compendio in esame ricade in zona agricola E, (indice 0,03 mc/mq. per residenze e 0,07 mc/mq. per annessi agricoli, sup. minima del lotto 30.000 mq.) all'interno del perimetro del vincolo idrogeologico e del vincolo di inedificabilità assoluta per motivi paesaggistici. Per maggiori dettagli si rimanda al certificato di destinazione urbanistica depositato con la relazione notarile. Inoltre, in base al Piano Territoriale Paesistico Regionale la zona è considerata "paesaggio agrario di rilevante valore", sottoposta al vincolo di cui all' art. 38 per la protezione delle aree boscate. Va sottolineato come l' unità collabente (p.lla 369) sia classificata, secondo il vigente P.R.G., come ZONA A2 - COMPLESSI DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE che "Comprendono edifici, ovvero complessi edilizi, ovvero parti del territorio che rivestono carattere storico, archeologico, artistico, ovvero di particolare interesse ambientale o testimoniale e le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, con i complessi suddetti; nonché le parti del territorio destinate ad essere conservate nel loro aspetto ambientale attraverso un organico ed unitario processo di risanamento conservativo" (allegato 10- scheda di classificazione delle zone A2 relativa all' unità in esame.)

QUESITO N° 14

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

In base alla tipologia costruttiva, ai materiali utilizzati ed a quanto dichiarato dai proprietari si presume che il fabbricato ad uso residenziale, quello collabente, le grotte, il pollaio/magazzino ed il forno sono stati edificati ante 1 settembre 1967.

Da ricerche effettuate presso il Comune di Viterbo, Ufficio Tecnico, è stato possibile rintracciare la concessione edilizia edilizia n°729/81 e variante n°809/83 (allegato 11- copia titoli edilizi), titolare sig. [REDACTED] con la quale si autorizzava la costruzione di una stalla, un fienile con silos e ristrutturazione della casa colonica. Dal confronto effettuato dal sottoscritto si evince che, rispetto al progetto originario, relativamente all' abitazione sono state apportate modifiche interne al fabbricato nella suddivisione del piano terra e modifiche prospettiche relative alle porte ed alle finestre. Inoltre la scala

esterna di collegamento tra i due piani è rappresentata, forse per errore, solo nel prospetto e non in pianta, mentre non è riportato il portico posto sul lato di ingresso, che quindi risulterebbe abusivo.

Le altre difformità riscontrate sono relative al capannone/stalla: in particolare lo stato dei luoghi differisce rispetto al progetto approvato per una diversa distribuzione interna e per modifiche prospettiche, in particolare con un diverso posizionamento e dimensionamento di porte di accesso e di finestre.

Gli immobili risultano sprovvisti del certificato di agibilità. In merito alle difformità riscontrate, le modifiche interne e prospettiche del capannone/stalla e dell'abitazione sono sanabili presentando una S.C.I.A. in sanatoria, con conseguente richiesta di compatibilità in ordine al vincolo paesaggistico presente nella zona. Gli oneri economici per effettuare tale operazione, comprensivi di onorari tecnici e di sanzioni amministrative, si stimano approssimativamente in Euro 10.000,00 (diecimila/00). Relativamente invece al portico prospiciente l'abitazione, trattandosi di ampliamento in zona sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta, si ritiene che lo stesso non sia sanabile; viene pertanto stimato in Euro 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00) il costo per la demolizione dello stesso.

QUESITO N° 15

dica 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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Date le caratteristiche del compendio immobiliare in esame, è lecita la formazione di un solo lotto, riscontrando l'assoluta inopportunità in termini di convenienza economica di una vendita frazionata della proprietà.

QUESITO N° 16

dica 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; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità

eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

Il compendio immobiliare oggetto del pignoramento non risulta pignorato pro quota.

QUESITO N° 17

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

Durante l'accesso si è riscontrato che l'unità immobiliare è occupata dai debitori esecutati e dal proprio nucleo familiare per le esigenze abitative primarie e che gli stessi soggetti citati sono dediti anche alla coltivazione dei fondi ed alla conduzione dell'azienda.

QUESITO N° 18

ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi 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.

Vedi risposta quesito precedente.

QUESITO N° 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).

Vedi risposta quesito n°17.

QUESITO N° 20

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

Sulla proprietà in esame non risultano gravare vincoli storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali o usi civici. Come segnalato nella relazione notarile, a seguito di richiesta del Comune di Viterbo relativa al rilascio della concessione ed. n°729/81 e variante n°809/83, il sig. [REDACTED], con atto notaio L. D' Alessandro del 19/02/1985 trascritto al n° 2040/1779 in data 20/02/1985 ha costituito a carico del terreno distinto al Foglio 221 p.lle 62-121 e parte della particella 63 per un' estensione di 38455 mq. un vincolo di asservimento dell' area a servizio dell' erigenda costruzione, un vincolo di invariabilità della destinazione d' uso dei locali ed un vincolo di non tamponamento del fienile.

QUESITO N° 21

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:

- 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegjudiziarie.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

Criterio e metodo di stima applicato

Si applica il metodo di stima sintetico-comparativo, prendendo in esame i prezzi di mercato di altri immobili, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, recentemente compravenduti. Il parametro di riferimento utilizzato è il metro quadro di superficie commerciale. Le superfici relative alle pertinenze (cantine, mansarde, taverne) e le superfici secondarie (portici, balconi,...) sono state opportunamente rese omogenee a quelle principali con l'applicazione di opportuni coefficienti.

Indagini di mercato: fonti dirette e fonti indirette.

Fonti dirette: sono stati interpellati operatori locali accreditati. In particolare ci si è rivolti all'agenzia Kasa ed all'Agenzia Tecnorete Garbini, entrambe con sede in Viterbo.

Fonti indirette: le quotazioni sono state tratte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.- Agenzia delle Entrate) relativamente al primo semestre del 2015 (ultimi dati disponibili) e dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori immobiliari della Provincia di Viterbo a cura della Camera di Commercio, Industria ed Artigianato, per lo stesso periodo temporale, entrambi riportati nelle tabelle seguenti.

Fonti indirette: le quotazioni sono state tratte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.- Agenzia delle Entrate) relativamente al primo semestre del 2015 (ultimi dati disponibili) e dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori immobiliari della Provincia di Viterbo a cura della Camera di Commercio, Industria ed Artigianato, per lo stesso periodo temporale, entrambi riportati nelle tabelle seguenti.

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: VITERBO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R2

Microzona catastale n. 7

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civi	NORMALE	800	1100	L	3,4	4,8	N
Ville a Villen	NORMALE	1000	1200	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per la tipologia Box, Posti auto ed Autovimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: VITERBO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R2

Microzona catastale n. 7

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipic	NORMALE	300	450	L	1,3	1,8	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per la tipologia Box, Posti auto ed Autovimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

Data: 12/04/2013
Ora: 10.44.48

Dati Forniti dalla Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

REGIONE AGRARIA N° 3 REGIONE AGRARIA N° 3 Comuni di: BARBARANO ROMANO, Blera, CELENO, GRAFFIGNANO, VILLA S. GIOVANNI TUSCIA, VELIANO, VETRALLA, VITERBO					REGIONE AGRARIA N° 4 REGIONE AGRARIA N° 4 Comuni di: BASSANO ROMANO, BOMARZO, CANEPINA, CAPRANICA, CAPRAROLA, CARBONARA, FABRICA DI ROMA, MONTEROTI, ORIOLIO ROMANO, RONCIGLIONE, SORIANO NEL CIMINO, SUTRI, VALLERANO, VIGNANELLO, VITORCHIANO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUI	5830,00				7250,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7000,00				7250,00			
BOSCO MISTO	7150,00				7250,00			
CANETO	7500,00				7150,00			
CASTAGNEO DA FRUTTO	12450,00				2950,00			
FRUTTETO	17900,00				30150,00			
INERATO PRODUTTIVO	2900,00				18600,00			
NOCCIOLETO	13650,00				5900,00			
ORTO	15700,00				26500,00			
ORTO IRREGUO	23600,00				13700,00			
PASCOLO	3750,00				23600,00			
PASCOLO ARBORATO	5950,00				6300,00			
PASCOLO CENPUGIATO	5400,00				5050,00			
PRATO	7300,00				5400,00			
					7300,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

DATA: 12/04/2013

Dati Forniti dalla Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

REGIONE AGRARIA N° 3 REGIONE AGRARIA N° 3 Comuni di: BARBARANO ROMANO, Blera, CELENO, GRAFFIGNANO, VILLA S. GIOVANNI TUSCIA, VELIANO, VETRALLA, VITERBO					REGIONE AGRARIA N° 4 REGIONE AGRARIA N° 4 Comuni di: BASSANO ROMANO, BOMARZO, CANEPINA, CAPRANICA, CAPRAROLA, CARBONARA, FABRICA DI ROMA, MONTEROTI, ORIOLIO ROMANO, RONCIGLIONE, SORIANO NEL CIMINO, SUTRI, VALLERANO, VIGNANELLO, VITORCHIANO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO ARBORATO	7550,00				6500,00			
QUERCETO	2460,00				3530,00			
SEMINATIVO	10630,00				3700,00			
SEMINATIVO ARBORATO	12000,00				3300,00			
SEMINATIVO IRREGUO	16700,00				13500,00			
SEMINATIVO IRREGUO ARBORATO	18700,00				13500,00			
ULIVETO	31850,00				13700,00			
ULIVETO VIGNETO	11400,00				1800,00			
VIGNETO	23800,00				1600,00			

OSSERVATORIO DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI VITERBO

Viterbo periferia e Viterbiano	Compravendita Euro/mq.	Locazione Bilocale Euro/Mese	Locazione Trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1100-1700	300	370	350	400	diminuzione
Abitazioni in buono stato abitabili	900-1400	270	320	300	380	diminuzione
Abitazioni da ristrutturare	600-800					diminuzione
Posti auto scoperti	200					diminuzione
Posti auto coperti	300					diminuzione
Box singoli	700					diminuzione
Uffici	900 - 1200					diminuzione
Negozi	800 - 1300					diminuzione
Locali per attività ind. artigianali	300-400					diminuzione

Terrani	Compravendita Euro/mq.	Compravendita ha Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terrani edificabili	100-150			diminuzione
Terrani ad uso agricolo*		1,5 - 2,5		stazionario
Terrani ad uso colturale olivati		2,5-2,8		diminuzione

Entrambe le tabelle sono elaborate utilizzando i valori dichiarati nelle compravendite e, vista la concordanza con i dati raccolti da fonti dirette, sono ritenuti attendibili.

VALUTAZIONE

Visti i parametri di valutazione estimali sopra citati, utilizzato il parametro economico della superficie commerciale (secondo quanto espresso dal Codice delle Valutazioni Immobiliari), eseguite le opportune indagini conoscitive relativamente ai prezzi di mercato rilevati nel periodo, è stato possibile definire i seguenti valori riferiti all' immobile in oggetto:

SUPERFICI RAGGUAGLIATE- abitazione p.t.

Abitazione p.t.	Mq. 78,00 x 1,00 =	Mq. 78,00
Portico	Mq. 5,50 x 0,30 =	Mq. 1,65
Magazzino	Mq. 17,00 x 0,15 =	Mq. 8,50
	TOTALE	Mq. 88,15

VALORE DI MERCATO

Abitazione p.terra	Mq. 88,15 x €600,00 =	€ 52.890,00
Abitazione P.Primo	Mq. 95,00 x €600,00 =	€57.000,00
Forno	Mq. 28,00 x €200,00 =	€ 5.600,00
Magazzino/pollaio	Mq. 18,00 x €150,00=	€ 2.700,00
Tettoia Fienile/aperta	Mq. 360,00 x €100,00 =	€ 36.000,00
Tettoia riposo animali /chiusa	Mq. 195,00 x €120,00 =	€ 23.400,00
Grotte	Mq. 163,00 x €80,00 =	€ 13.040,00
Capannone bovini	Mq. 500,00 x €250,00=	€ 125.000,00
Fabbricato collabente (compresa area pertinenziale)		€ 50.000,00
TOTALE		€ 365.630,00

TERRENI

• Foglio 221 p.la 370 sem. arb. cl.5 sup. 7787 mq.	X €/Ha 14.000 =€ 10.901,80
• Foglio 221 p.la 62 AA seminativo cl.4 sup. 4400	X €/Ha 12.000=€ 5.280,00
AB bosco ceduo cl.4 sup. 2080 mq.	X €/Ha 8.000= € 1.664,00
• Foglio 221 p.la 63 seminativo irrig. cl.2 sup. 55370 mq.	X €/Ha 16.000 =€88.592,00
• Foglio 221 p.la 66 AA bosco ceduo cl.4 sup. 200 mq.	X €/Ha 10.000 = € 200,00
AB pascolo cespugliato cl.2 sup. 2040 mq.	X €/Ha 9.000= € 1836,00
• Foglio 221 p.la 110 bosco ceduo cl.4 sup. 11120 mq.	X €/Ha 10.000 =€ 11120,00
• Foglio 221 p.la 126 AA bosco ceduo cl.4 sup. 600 mq.	X €/Ha 10.000 =€ 600,00
AB pascolo cespugliato cl.1 sup. 40 mq.	X €/Ha 9.000 =€ 36,00
TOTALE	€ 120.229,80

Marco Ricci
ARCHITETTO

VALORE DI STIMA complessivo € 485.859,80-

A detrarre costi per regolarizzazioni e demolizioni € 13.500,00=

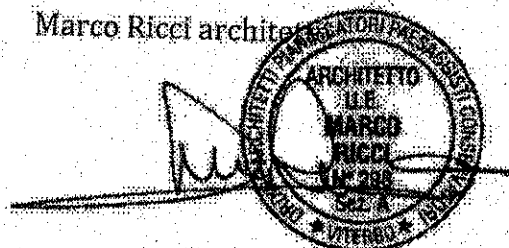
€ 472.359,80

PREZZO A BASE D' ASTA (in cifra tonda) € 472.000,00 (euro
quattrocentosettantaduemila/00)

Viterbo, 04 maggio 2016

Il CTU

Marco Ricci architetto



01100 viterbo
via monte nero, 4
tel / fax 0761 340638
e-mail: str.pro@libero.it

C.F. RCC MRC 60T10-M082Q
p.iva 01401090566

Ordine Architetti Viterbo
n. 298

Marco Ricci
ARCHITETTO

ALLEGATI

1. Visure catastali
2. Atto di provenienza.
3. Visure ipotecarie.
4. Stralcio estratto di mappa.
5. Certificati di famiglia e di residenza.
6. Estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni.
7. Documentazione fotografica.
8. Planimetrie Catastali.
9. Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni.
10. Scheda di classificazioni Zona A2.
11. Copia del titolo edilizio.

Il CTU
Marco Ricci architetto

