



TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



G.E. DOTT. ANTONINO GERACI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 193/2020



INTEGRAZIONE
ALLA RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(versione privacy)



ARCH. FRANCESCA PONTANI



La sottoscritta Arch. Pontani Francesca, iscritta al n°466 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo e Provincia, con studio professionale in Viterbo in Via Piave n°28, il giorno 16/12/2021 è stata convocata presso il Tribunale di Viterbo dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Antonino Geraci e dopo il giuramento di rito è stata nominata quale consulente tecnico d'ufficio dell'esecuzione in oggetto.

Il bene oggetto dell'esecuzione è il seguente:

LOTTO UNICO

Fabbricati:

- **Foglio 27 Particella 994 sub 2** - Immobile censito al Catasto Fabbri
cato sito in Montefiascone (VT) Rendita: Euro 400,77 Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 338 mq, Indirizzo: Via delle Grazie Piano T, Dati di superficie: Totale: 448 mq. Proprietà per 1/1 ... Codice Fiscale ... nata in ... il 20/03/1973.
- **Foglio 27 Particella 11** - Immobile censito al Catasto Fabbri
cato sito in Montefiascone (VT) Rendita: Euro 464,81 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Dati di superficie: Totale: 159 mq Totale escluse aree scoperte: 159 mq. Proprietà per 1/1 ... Codice Fiscale ... nata in ... il 20/03/1973.
- **Foglio 27 Particella 994 sub 3** - Immobile censito al Catasto Fabbri
cato sito in Montefiascone (VT) Rendita: Euro 128,08 Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 310 mq Indirizzo: Via Santa Maria delle Grazie snc Piano T Proprietà per 1/1 ... Codice Fiscale ... nata in ... il 20/03/1973.
- **Foglio 27 Particella 1161** - Immobile censito al Catasto Fabbri
cato sito in Montefiascone (VT) Rendita: Euro 572,00 Categoria D/10, Indirizzo: Via Teverina Piano T Proprietà per 1/1 ... Codice Fiscale ... nata in ... il 20/03/1973.

Terreni:

- **Foglio 27 Particella 11** - Immobile censito al Catasto Terreni sito in Montefiascone (VT) Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie 410 mq. Proprietà per 1/1 ... Codice Fiscale ... nata in ... il 20/03/1973.
- **Foglio 27 Particella 1161 (ex 9, ex 1160)** - Immobile sito in Montefiascone (VT) Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie 286 mq. Proprietà per 1/1 ... Codice Fiscale ... nata in ... il 20/03/1973.
- **Foglio 27 Particella 1160 (ex 9, ex 1161)** - Immobile censito al Catasto Terreni sito nel Comune di Montefiascone (VT), Particella divisa in tre porzioni:
AA Reddito dominicale Euro 3,27 Reddito Agrario Euro 1,63 Superficie 1581 mq Qualità Seminativo Classe 4;
AB Reddito dominicale Euro 0,74 Reddito Agrario Euro 0,74 Superficie 1424 mq Qualità Pascolo Classe 1;
AC Reddito dominicale Euro 0,08 Reddito Agrario Euro 0,05 Superficie 149 mq Qualità Pascolo Arboreo Classe U;
Totale Reddito dominicale Euro 4,09 Totale reddito Agrario Euro 2,42 Superficie 3154 mq, Proprietario per 1/1 ... Codice Fiscale ... nata in ... il 20/03/1973.
- **Foglio 27 Particella 12** - Immobile censito al Catasto terreni sito in Montefiascone (VT) Reddito dominicale Euro 46,17 Reddito Agrario Euro 23,09 Particella con qualità: Seminativo di classe 4 Superficie: 22.350 mq Proprietario per 1/1 ... Codice Fiscale ... nata in ... il 20/03/1973.
- **Foglio 27 Particella 139** - Immobile censito al Catasto Terreni sito nel Comune di Montefiascone (VT), Particella divisa in due porzioni:
AA Reddito dominicale Euro 12,49 Reddito Agrario Euro 4,83 Superficie 1560 mq Qualità Vigneto Classe 2;
AB Reddito dominicale Euro 0,74 Reddito Agrario Euro 1,55 Superficie 1500 mq Qualità Seminativo Classe 4;
Totale Reddito dominicale Euro 15,59 Totale reddito Agrario Euro 6,38 Superficie 3060 mq, Proprietario per 1/1 ... Codice Fiscale .. nata in ... il 20/03/1973.
- **Foglio 27 Particella 140** - Immobile censito al Catasto terreni sito in Montefiascone (VT) Reddito dominicale Euro 8,51 Reddito Agrario Euro 4,26 Particella con qualità: Seminativo di classe 4 Superficie: 4.120 mq Proprietario per 1/1 ... Codice Fiscale ... nata in ... il 20/03/1973
- **Foglio 27 Particella 141** - Immobile censito al Catasto terreni sito in Montefiascone (VT) Reddito dominicale Euro 117,90 Reddito Agrario Euro 36,28 Particella con qualità: Seminativo di classe 2 Superficie: 17.560 mq Proprietario per 1/1 ... Codice Fiscale ... nata in ... il 20/03/1973

- **Foglio 27 Particella 58** - Immobile censito al Catasto terreni sito in Montefiascone (VT) Reddito dominicale Euro 8,04 Reddito Agrario Euro 1,15 Particella con qualità: Bosco Misto di classe 2 Superficie: 4.450 mq Proprietario per 1/1 ... Codice Fiscale ... nata in Cile il 20/03/1973
- **Foglio 27 Particella 8** - Immobile censito al Catasto Terreni sito nel Comune di Montefiascone (VT), Particella divisa in due porzioni:
AA Reddito dominicale Euro 2,36 Reddito Agrario Euro 1,18 Superficie 1141 mq Qualità Seminativo Classe 4;
AB Reddito dominicale Euro 0,47 Reddito Agrario Euro 0,33 Superficie 919 mq Qualità Pascolo arboreo Classe U;
Totale Reddito dominicale Euro 2,83 Totale reddito Agrario Euro 1,51 Superficie 2060 mq, Proprietario per 1/1 ... Codice Fiscale ... nata in ... il 20/03/1973.
- **Foglio 27 Particella 993 (ex 10, ex 11)** - Immobile censito al Catasto terreni sito in Montefiascone (VT) Reddito dominicale Euro 35,12 Reddito Agrario Euro 17,56 Particella con qualità: Seminativo di classe 4 Superficie: 17.000 mq Proprietario per 1/1 ... Codice Fiscale ... nata in ... il 20/03/1973.

In sede di udienza il giorno 01.12.2022 la Dott.ssa Crescentini ha disposto quanto segue:

- **Rilevato che non vi è prova della continuità delle trascrizioni sul compendio pignorato assegna al procedente o comunque al creditore più diligente termine di giorni 60 per il deposito di documentazione ex art. 567 cpc integrativa;**
- **Invita il custode a porre all'incasso l'indennità di occupazione e ad acquisire le determinazioni del procedente e del ceto creditorio in ordine alle spese indicate dall'esperto per la messa in sicurezza del compendio;**
- **Rinvia la procedura al 29.06.2023 riservando ogni altro provvedimento e invitando l'esperto a effettuare la comunicazione dell'elaborato di stima all'esecutata nelle forme di rito.**

Questa relazione è parte integrante della relazione di stima depositata telematicamente e inviata alle parti in data 31 ottobre 2023.

Si è provveduto a notificare l'elaborato di stima presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari e ad inviare al nuovo indirizzo il precedente elaborato e l'attuale.

In sede di sopralluogo era rinvenuta la presenza di materiale molto simile all'amianto.

Si è reputato necessario effettuare il prelevamento di campioni per analisi sia della copertura del fienile (fabbricato D), possibile perché alcuni frammenti continuano a cadere a terra, che della tettoia aderente alla abitazione a causa della vicinanza, tralasciando il prelevamento della canna fumaria perché non ritenuta importante.

L'esito dei campionamenti è risultato positivo per il prelevamento della copertura del fienile e negativo per la copertura adiacente all'abitazione (**ALL. 1**).

Il quesito **27**) viene corretto e completato.

24)determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica , lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

L'appartamento nel suo stato attuale misura mq 90,00 di superficie calpestabile.

Le condizioni in cui si trova l'appartamento sono mediocri.

L'azienda agricola, ormai non produttiva da alcuni anni, presenta molti lavori di manutenzione da effettuare.

La presenza di fabbricati privi di titolo edilizio abilitativo ne impone la demolizione.

Complessivamente il terreno ha una superficie di mq 58.454,00.

Comune di Montefiascone, Loc. Le Grazie, Foglio 27, Particella 11

Destinazione	Superficie Mq	Valore unitario €/mq	Coefficiente %	Valore di stima €
Magazzino piano T	119,30	300,00	100	35.790,00
Abitazione piano 1	90,00	800,00	100	72.000,00
Magazzino (stalla)	27,90	300,00	100	8.370,00
TOTALE				134.160,00

Comune di Montefiascone, Loc. Le Grazie, Foglio 27, Particella 994 sub 2 e sub 3

Destinazione	Superficie Mq	Valore unitario €/mq	Coefficiente %	Valore di stima €
Fabbricato B (sala mungitura)	41	300,00	100	12.300,00
Fabbricato C	310	300,00		93.000,00
TOTALE				105.300,00

Comune di Montefiascone, Loc. Le Grazie, Foglio 27, Particella

Destinazione	Superficie Mq	Valore unitario €/mq	Coefficiente %	Valore di stima €
Seminativo	50.944	1,00	100	50.944,00
Vigneto	3.060	1,86	100	5.691,60
Bosco misto	4450	0,68	100	3.026,00
TOTALE				59.661,60

Oneri di regolarizzazione

Destinazione	Sanzione €	Diritti di segreteria €	Totale €
SCIA in sanatoria	1.000,00	60,00	1.060,00
SCA		35,00	35,00
TOTALE			1.095,00

Demolizioni per rimessa in pristino

Destinazione	Totali €
Fabbricato B - Stalla sala mungitura (cubatura eccedente)	1.500,00
Fabbricato B - Stalla	5.300,00
Fabbricato D - Fienile	2.100,00
Fabbricato E - Stalla per piccoli animali (cubatura eccedente)	1.500,00
Fabbricato F - Ricovero trattore	2.000,00
Tettoia adiacente all'abitazione	900,00
TOTALE	13.300,00

Oneri per la presenza dell'amianto (Fabbricato D)	
DESCRIZIONE	EURO
Analisi del materiale della copertura	488,00
Rimozione e smaltimento copertura	4.000,00
TOTALE	4.488,00

Agli oneri di regolarizzazione va aggiunta la prestazione professionale.

Deve essere richiesta la SCA con diritti di segreteria pari a Euro 35,00 a cui va aggiunta la prestazione professionale.

Alle demolizioni per messa in pristino devono essere aggiunti gli oneri per il conferimento a discarica del materiale di risulta.

25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o per tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche date nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile, 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;

Si è proceduto alla stima dei beni tramite il metodo del valore di Mercato.

I valori di mercato dei beni sopra descritti sono stati calcolati in base alla stima sintetica per parametri tecnici (superfici) considerando i valori di mercato, i fattori intrinseci di rilievo, relativamente alle zone, i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare 1° semestre 2021 e i Valori Agricoli Medi riferiti al 2020.

Il parametro tecnico adottato per la misura della consistenza è quello dei metri quadrati di superficie utile calpestabile.

Indagini di mercato realizzate attraverso consultazione delle agenzie locali hanno portato alla seguente valutazione.

I valori delle abitazioni con uno stato conservativo normale sono min € 800,00 - max € 1100,00.

I valori dei magazzini con uno stato conservativo normale sono min € 300,00 - max € 450,00.

I valori dei terreni variano a seconda del tipo di coltura.

LOTTO UNICO

Catasto Fabbricati Foglio 27 Particelle 11, 994 sub 2, 994 sub 3, 1161.

Catasto Terreni Foglio 27 Particelle 11, 1161, 1160, 12, 139, 140, 141, 58, 8, 993.

Valore di stima

€ 299.121,60 (Euro duecentonovantanove/60)

Decurtazione

€ 13.300,00 (Euro tredicimilatrecento/00)

Decurtazione presenza amianto

€ 4.488,00 (Euro quattromilaquattrocentoottantotto/00)

Oneri di regolarizzazione

€ 1.095,00 (Euro millenovantacinque/00)

Valore totale a base d'asta € 284.238,60 o meglio € 280.000,00 (Euro duecentoottantamila/00)

26) indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

Il Compendio pignorato è localizzato a Montefiascone, comune della provincia di Viterbo, con circa 14.000 abitanti, in Strada Vicinale Le Grazie e dista circa 15 km da Viterbo.

L'azienda risulta molto vicina al centro abitato.

27) 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;

E' presente un contratto di locazione.

Il custode, la Dott.ssa Alessandra Basile, ha acquisito un contratto di affitto di fondo rustico e titoli Pac stipulato in data 11.05.2020 sui terreni del foglio 27 particelle 8 – 12 – 58 - 40 – 141 – 160 – 993 e 994.

Il canone annuo che si ritiene congruo è stato pattuito in euro 800,00 annuo da corrispondere non oltre il 31 dicembre di ogni anno (**ALL. 2**).

Con tale contratto è stato pattuito anche il canone annuo per i titoli PAC per un importo di € 2000,00. Inoltre è stato stipulato tra la Sig.ra e la Sig.ra un contratto di comodato ad uso gratuito registrato al Comune di Montefiascone avente data 17-05-2019 (**ALL. 3**).

Nella presente relazione peritale sono parte integrante i seguenti documenti:

ALLEGATO 1 – Analisi campionamenti

ALLEGATO 2 – Contratto di affitto di fondo rustico

ALLEGATO 3 – Contratto di comodato ad uso gratuito

Il sottoscritto CTU rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Viterbo, lì 26.05.2023

Il C.T.U.
Arch. Francesca Pontani

