



TRIBUNALE DI VITERBO



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



G.E. DOTT. ANTONINO GERACI



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 193/2020



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 Fabbriacati 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 Fabbriacati 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 Fabbriacati 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 Cile il 20/03/1973.
- **Foglio 27 Particella 1161** - Immobile censito al Catasto Fabbriacati 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.

Per la consegna dell'operazione peritale è stato concesso il termine di giorni novanta dal conferimento dell'incarico per il giorno 16/03/2022.

Sono state concesse tre proroghe ciascuna di trenta giorni dalla scadenza del termine del 14/03/2022 fino al giorno 16/06/2022 a causa della complessità della stima e per la presenza di probabile presenza di amianto. L'udienza è fissata il 01/12/2022 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

Si assegna alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire note contenenti osservazioni all'elaborato peritale.

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, da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;
La documentazione in atti di cui all'art.567, 2°comma c. p. c. è completa.

2) effettui visure aggiornate presso l'ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

Le visure aggiornate sono state eseguite e i dati identificativi del bene oggetto dell'esecuzione corrispondono ad eccezione del nome delle vie che sebbene siano tutte particelle contigue presentano denominazione diverse (Via Teverina, Via delle Grazie, Via Santa Maria delle Grazie) (**ALL.1**).

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificandogli 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;

Si analizzano i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati con la segnalazione dei frazionamenti e delle variazioni catastali.

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti alla Sig.ra ... tramite successione per causa di morte del Sig. ... (**ALL. 2**) a cui è seguita la divisione dei beni tra la Sig.ra ... e il Sig. ... (**ALL. 3**).

Con atto a rogito notaio Teodoro Orzi di Montefiascone in data 29/06/1967 repertorio n. 19857 trascritto a Viterbo il 29/07/1967 al n. 4820 del Registro Particolare e al n. 6307 del Registro generale, a seguito di atto di successione della Sig.ra ... nei confronti dei suoi quattro figli, vengono venduti, tra l'altro, dalle Sig.re ... e ... al Sig. ... e ..., che acquistavano, "terreni a coltura varia con fabbricato rurale in località Le Grazie al foglio 27 particelle 8, 9, 10, 11, 12, 58, 139, 140, 141 di ettari 7.92.40 reddito dominicale lire 2.405,18 e agrario lire 718,05 confinanti con strada di Terrile, fosso delle Cannelle, Ranucci, strada delle Grazie, Franceschini, salvo altri;".

Nel medesimo atto si giunge alla divisione amichevole per attribuzione dei beni al Sig. ... "6) terreno in Montefiascone vocabolo Le Grazie, foglio 27 particelle 8, 9, 10, 11, 12, 58, 139, 140, 141 di ettari 7.92.40 reddito dominicale lire 2.405,18 e agrario lire 718,05 confinanti con Ranucci Sisto, Della Casa e Ranucci Giuseppe;". (**ALL.4**).

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

Visura ipotecaria aggiornata, trascrizioni e iscrizioni.

1. TRASCRIZIONE del 11/01/2017 - Registro Particolare 258 Registro Generale 308 Pubblico Ufficiale VITERBO Repertorio 2470/9990 del 29/09/2016 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 20/04/2017 - Registro Particolare 3868 Registro Generale 5199 Pubblico Ufficiale CASTALDI ADRIANO Repertorio 24796/15955 del 27/03/2017 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
3. ISCRIZIONE del 29/10/2019 - Registro Particolare 2078 Registro Generale 15124 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO Repertorio 360 del 11/07/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
4. TRASCRIZIONE del 21/10/2020 - Registro Particolare 10556 Registro Generale 13340 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 199 del 06/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE del 20/12/2021 - Registro Particolare 16522 Registro Generale 20641 Pubblico Ufficiale CASTALDI ADRIANO Repertorio 24796/15955 del 27/03/2017 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

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

Le mappe censuarie sono state acquisite ed è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica dei terreni (**ALL.5**).

- 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);**

Il registro di stato civile è stato consultato (**ALL.6**).

La visura camerale è stata acquisita in quanto l'esecutato risulta ancora un imprenditore (**ALL.7**).

- 7) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;**

I sopralluoghi sono avvenuti i giorni 29 gennaio, il 5 febbraio, l'8 marzo tutti in presenza della Signora ..., comodataria, insieme alla sua famiglia, del compendio pignorato (**ALL.8**).

Non è stato possibile poter eseguire il rilievo per i fabbricati a destinazione agricola sia per la presenza di folta vegetazione che per la quantità di mobilio e suppellettili presenti all'interno di essi.

Il compendio pignorato si trova a Montefiascone in Loc. le Grazie.

Percorrendo la strada che conduce da Montefiascone verso Graffignano si incontra la strada Vicinale Le Grazie che in parte costeggia in parte attraversa il compendio pignorato fino a giungere e terminare alla particella 28 con diritto di passaggio. La strada vicinale delle Grazie non risulta classificata tra le strade comunali e vicinali, di conseguenza sembra di natura privata.

Il compendio pignorato è composto da nove particelle e confina con il strada Terrile e Fosso delle Cannelle a Sud, a Est con la particella 437, a nord con strada vicinale Le Grazie, a ovest con particella 610, particella 132 e particella 869.

Sono presenti un fabbricato ad uso abitazione (fabbricato A) una stalla chiusa con locale mungitura e sala parto (fabbricato B), un rimessaggio bovini all'aperto (fabbricato C), un fienile (fabbricato D), un rimessaggio piccoli animali (fabbricato E), un rimessaggio per trattore (fabbricato F), una porcilaia (fabbricato G) e varie tettoie a carattere abusivo.

Il territorio presenta una orografia abbastanza complessa per la presenza ai confini del fosso denominato delle Cannelle su cui si sviluppa il sistema fognario di Montefiascone.

In relazione al fosso si rileva che in base all'art. 897 del Codice civile ogni fosso interposto tra due fondi si presume comune.

In fase di sopralluogo non è stato possibile arrivare fino al fosso per la presenza di terreno impervio e per zone delimitate dai comodatari con carattere di messa in sicurezza.

Il fabbricato A destinato ad abitazione è a due piani e l'attuale stato deriva da una ristrutturazione eseguita negli anni 70 di una casa colonica esistente.

La parte più antica si sviluppa al piano terra con due vani contigui di mq 25,50 e di mq 21,53 di cui la maggiore con camino e soffitto in cassettoni lignei. L'altezza interna è di circa m 3,00.

L'altro vano ha i contatori del fotovoltaico .

Alla sinistra con entrata indipendente e arretrata rispetto al fabbricato più antico, addossato al declivio del terreno, si sviluppa un magazzino di circa mq 72,00 collegato ad una delle stanze precedenti per mezzo di una porta.

Alla destra invece si sviluppa una stalla di circa mq 27,90 con presenti mangiatoie per gli animali. Sempre ad est e arretrato rispetto al filo del fabbricato, è presente una tettoia e un forno per panificare.

L'accesso all'abitazione al piano superiore avviene tramite una rampa con i primi tre gradini e pendenza lieve che permette di superare il dislivello.

L'abitazione ha un doppio ingresso con un primo portoncino in alluminio anodizzato e un secondo portone in legno. Il disimpegno conduce alla sinistra a una cucina con camino di circa 10,25, centralmente a un soggiorno pranzo di circa mq 19,20 e alla destra a un corridoio che conduce alle due camere di mq 22,17 e 16,80 e al bagno di superficie mq 5,00.

Il tetto è a due falde con tegole marsigliesi con 22 pannelli fotovoltaici sulla falda orientata a sud.

La stalla (fabbricato B) per ricovero bovini, dotata anche di una sala mungitura e una sala parto posizionate entrambe sui due lati lunghi del fabbricato principale, ha una superficie di circa mq 380. È una struttura prefabbricata orientata lungo l'asse est-ovest.

Il lato est ha un portone in ferro a due ante scorrevole presente anche nel lato ovest con altri due aperture simmetriche laterali per il flusso e deflusso degli animali.

Il tetto è a due falde con tegole marsigliesi in cui sono installati 64 pannelli fotovoltaici.

Il rimessaggio per bovini all'aperto (fabbricato C) è una struttura in ferro con una copertura in lamiera con una superficie di circa 310 mq.

Il fienile (fabbricato D) è una struttura in ferro con una doppia copertura all'estradosso in lamiera e all'intradosso di un materiale molto simile all'amianto che copre una superficie di mq 250. Sempre di amianto sembra sia una canna fumaria trovata abbandonata in un lato del terreno.

La stalla per piccoli animali (fabbricato E) appare costruita in due fasi successive senza ammorsamento fra le due strutture. Non è stato possibile rilevare le misure del manufatto per la presenza di folta vegetazione.

Altresì non è stato possibile misurare la porcilaia (fabbricato G) e la tettoia (fabbricato F) per il rimessaggio del trattore per le condizioni difficili del terreno.

E' presente un pozzo non utilizzato. L'approvvigionamento idrico avviene tramite condutture pubbliche. Il riscaldamento avviene tramite stufe a pellet.

Lo smaltimento dei liquami avviene tramite una fossa tipo Imhoff che però non garantisce più la regolarità delle dispersione perché risulta presente sul lato sud del fabbricato ad uso abitazione una zona in cui il terreno non risulta compatto per circa cm 50,00 di profondità con emissione di odori maleodoranti.

- 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 nel 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;**

I dati contenuti nel pignoramento, come quelli della visura catastale, sono erronei riguardo esclusivamente alla denominazione delle vie che, sebbene siano tutte particelle contigue, risultano con nomi diversi.

- 9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespita 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 debitaria 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;**

Il confronto tra la descrizione nel lotto nei rispettivi titoli di provenienza, la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi è stato effettuato (**ALL.9**).

Il compendio pignorato è composto da nove particelle di terreno su cui insistono fabbricati quali abitazione, fienile, stalla per mucche all'aperto, stalla per mucche al chiuso con sala mungitura e sala parto, rimessa trattore, ricovero piccoli animali e porcilaia.

I fabbricati sono tutti regolarmente accatastati ad esclusione della tettoia adiacente al fabbricato A destinato ad abitazione.

- 10) segnali se 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;**

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o non pignorate.

- 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;**

Il bene oggetto del pignoramento è una azienda agricola composta da nove particelle tutte appartenenti allo stesso foglio catastale.

- 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;**

Le variazioni da apportare alla scheda catastale riguardo al fabbricato destinato ad abitazione necessitano di SCIA in sanatoria per il tamponamento di una finestra e l'inserimento di un portone.

- 13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale) prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Lo strumento Urbanistico comunale è il PRG del Comune di Montefiascone. Il compendio pignorato ricade in zona E Sistema agricola – ambientale, nelle sottozone E2 – zona boscata e aree vegetazionali e Sottozona E5 – zona agricola marginale.

- 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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato;**

Si analizza la conformità di ogni fabbricato presente nel compendio pignorato.

Il fabbricato destinato ad abitazione (fabbricato A) deriva da un progetto di restauro e ammodernamento di casa colonica con Licenza n. 2090 del 04/12/1974. Lo stato attuale è conforme

al progetto tranne per una modifica prospettica per il tamponamento di una finestra e l'inserimento del doppio portone di ingresso (**ALL. 10**).

Risulta il fine lavori ma l'agibilità deve essere richiesta con un costo per diritti di segreteria pari a € 35,00 a cui va aggiunto l'onere per il professionista.

Per sanare la difformità è necessario presentare una SCIA in sanatoria con sanzione di Euro 1.000,00. La stalla per ricovero di mucche (fabbricato B) si deduce che abbia avuto un titolo abilitativo perché nel 2008 è stato presentato un progetto con parere favorevole della commissione edilizia per la realizzazione di una sala mungitura comunicante con la stalla. La sala mungitura doveva occupare solo 10 metri del lato adiacente della stalla. Attualmente si sviluppa lungo tutto il lato del fabbricato con aumento di cubatura.

Nell'archivio del Comune di Montefiascone non si è ancora trovato il progetto primitivo e la Sig.ra ... non riesce a fornire alcuna documentazione.

La sala mungitura, adiacente e ormai parte del fabbricato principale, è stata costruita con concessione n. 9897 del 06/06/2008.

Nell'altro lato sempre collegato al fabbricato principale è presente la sala parto.

Si considera soggetta a demolizione solo la parte di fabbricato non presente nel progetto approvato. La stalla per ricovero mucche all'aperto (fabbricato C) ha una superficie di mq 310,00 ed è stata costruita ai sensi della concessione n. 53 del 23/02/2001 come Tettoia e Capannone agricolo ad uso zootecnico.

Il fienile (fabbricato D) ha una superficie di circa mq 300,00 non presenta titolo edilizio per cui deve essere interamente demolito. Ha una copertura in lamiera all'estradosso e all'intradosso sembra presente una copertura in amianto, in parte deteriorata, soggetta ad essere smaltita con costi da far valutare dalle aziende specializzate alla rimozione e smaltimento di rifiuti pericolosi.

Il ricovero per animali da cortile (fabbricato E) può essere mantenuto per la parte più antica perché preesistente anteriormente al vincolo (risulta presente nella planimetria presentata con il progetto di restauro e ammodernamento della casa colonica) mentre la parte più recente deve essere demolita perché non soggetta a titolo abilitativo.

La porcilaia (fabbricato G) potrebbe essere mantenuta, anch'essa risulta presente nella planimetria presentata con il progetto di restauro e ammodernamento della casa colonica del 1974.

Sarebbe utile se con opportune verifiche attraverso foto aeree (voli IGM o Sara Nistri) possa essere verificata la preesistenza dei vari fabbricati prima della legge Galasso del 1985.

Tutte le altre superfetazioni, in particolare il ricovero trattore – fabbricato F - e la tettoia adiacente all'abitazione sono da demolire perché non sanabili.

15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono; indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi - ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
Attualmente sugli immobili non sono presenti istanze di condono.

16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello, uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato, sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Il Comune di Montefiascone ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica in cui si dichiara l'assenza di usi civici (**ALL. 5**).

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Le spese condominiali sono assenti.

L'azienda agricola non è più in attività e non è possibile quantificare le spese di gestione o di manutenzione allo stato attuale, in relazione allo stato di decadimento in cui si trova il compendio pignorato.

18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, L'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il compendio pignorato è vendibile in un unico lotto.

19) dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

L'immobile pignorato è di proprietà per l'intero.

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Il compendio pignorato è in comodato d'uso gratuito alla Signora ... che ci vive con suo marito e suo figlio, la quale ha accordo verbale con la Sig.ra ... di manutenere l'intero compendio.

21) 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, laddove questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

Il compendio pignorato non è occupato dal debitore.

Considerando lo stato di decadimento dell'azienda agricola si stima un valore locativo riferito esclusivamente all'abitazione pari ad € 320,00 al mese.

22) 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 sarà valutato come se fosse una nuda proprietà;

Non è necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

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

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri. Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale. Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Montefiascone non sussistono usi civici.

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	Totale €
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

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.

Dovranno essere aggiunti anche i costi riguardanti l'amianto (analisi e smaltimento) ancora non definiti.

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 avente 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)

Oneri di regolarizzazione

€ 1.095,00 (Euro millenovantacinque/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;

Non è presente contratto di locazione.

E' 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. 11**).

Nella presente relazione peritale sono parte integrante i seguenti documenti:

ALLEGATO 1 - Visure Catastali Storiche

ALLEGATO 2 - Ispezione ipotecarie con note e titolo

ALLEGATO 3 - Divisione

ALLEGATO 4 - Atto n. 4820

ALLEGATO 5 - Mappa catastale e CDU

ALLEGATO 6 - Stato civile

ALLEGATO 7 - Visura camerale

ALLEGATO 8 - Verbale di sopralluogo

ALLEGATO 9 - Planimetrie catastali e planimetrie stato attuale

ALLEGATO 10 - Licenza edilizia

ALLEGATO 11 - Contratto di comodato

ALLEGATO 12 - Foto

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

Viterbo, il 31 ottobre 2022

Il C.T.U.
Arch. Francesca Pontani