



TRIBUNALE DI VITERBO



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



G.E. DOTT. FEDERICO BONATO



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 Fabbricati 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 Fabbricati 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 Fabbricati 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 Fabbricati 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 Seminatoivo 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: Seminatoivo di classe 4 Superficie: 17.000 mq Proprietario per 1/1 ... Codice Fiscale ... nata in ... il 20/03/1973.

Questa relazione è parte integrante della relazione di stima depositata telematicamente e inviata alle parti in data 31 ottobre 2023 e in data 27.05.2023.

In data 30.01.2025 in sede di udienza è stata richiesta dalla Dott.ssa Crescentini **"un aggiornamento della relazione entro 60 giorni quantificando l'indennità di occupazione e il valore locativo" (ALL.1).**

Si specifica che la particella 11 del Foglio 27 al Catasto terreni è rappresentata come Ente Urbano aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1 essendo pertinenza del fabbricato identificato al catasto fabbricati con la particella 11 foglio 27.

La particella 1161 al Catasto terreni è rappresentata come Ente Urbano aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1, occupando esattamente il sedime del fabbricato identificato al catasto fabbricati con la particella 1161 foglio 27.

Il quesito **24)** viene integrato

Il quesito **25)** viene corretto.

Il quesito **26)** viene integrato

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 73.754 oltre la pertinenza della particella 11 e della particella 994.

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
Area di pertinenza	410,00			
TOTALE				116.160,00

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)	41,00	300,00	100	12.300,00
Fabbricato C	310,00	300,00	100	93.000,00
Area di pertinenza	4.790,00			
TOTALE				105.300,00

Comune di Montefiascone, Loc. Le Grazie, Foglio 27						
Terreni			VA unit	Superficie	VA	
Particella		Qualità	€/ha	mq	€	€/mq
1160	AA	Seminativo	10.000,00	1.581	1.581,00	1,00
	AB	Pascolo	5.750,00	1.424	811,68	0,57
	AC	Pascolo arb.	5.950	149	87,91	0,59
12		seminativo	10.000	22.350	22.350,00	1,00
139	AA	Vigneto	18.600	1.560	2.901,60	1,86
	AB	Seminativo	10.000	1.500	1.500,00	1,00
140		Seminativo	10.000	4.120	4.120,00	1,00
141		Seminativo	10.000	17.560	17.560,00	1,00
58		Bosco misto	6.800	4.450	3.026,00	0,68
8	AA	Seminativo	10.000	1.141	1.141,00	1,00
	AB	Pascolo Arb.	5.950	919	542,21	0,59
993	993	Seminativo	10.000	17.000	17.000,00	1,00
TOTALE				73.754	72.621,40	

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

Oneri per la presenza dell'amianto (Fabbricato D)	
DESCRIZIONE	EURO
Analisi del materiale della copertura	488,00
Rimozione e smaltimento copertura	8.660,00
TOTALE	9.148,00

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 2022

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 1160, 12, 139, 140, 141, 58, 8, 993.

Valore di stima

€ 294.081,40 (Euro duecentonovantaquattromilaottatuno/40)

Decurtazione

€ 13.300,00 (Euro tredicimilatrecento/00)

Decurtazione presenza amianto

€ 9.148,00 (Euro novemilacentoquarantotto/00)

Oneri di regolarizzazione

€ 1.095,00 (Euro millenovantacinque/00)

Valore totale a base d'asta € 270.538,40 o meglio € 270.000,00 (Euro duecentosettantamila/00).

26) 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 - 139 - 140 - 141 - 1160 - 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**).

In riferimento al fabbricato appartenente alla particella 11, esclusa dal contratto di affitto di fondo rustico, si ritiene di considerare congruo un valore locativo pari a € 270,00 mensili.

Al proprietario dall'area occupata è dovuta una indennità, per ogni anno di occupazione, pari ad 1/12 di quanto sarebbe dovuto in caso di espropriazione e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad 1/12 di quella annua. Per determinare l'indennità di occupazione è necessario calcolare il corrispondente valore di indennità da corrispondere in caso di esproprio.

L'indennità di esproprio di aree agricole, fino al 2011, era commisurata al Valore Agricolo Medio (V.A.M.) della coltura effettivamente praticata. Con Sentenza della Corte Costituzionale n.181 del 2011, che ha dichiarato incostituzionale l'articolo 40 co.2 e co.3 del d.P.R. n.327 del 08/06/2001 (Testo Unico sulle espropriazioni per pubblica utilità), e quindi illegittimo il criterio del V.A.M., l'attuale sistema indennitario delle aree non edificabili è basato sul valore di mercato agricolo (VA).

Si stima una indennità di occupazione pari a € 6.051,75 annui.

Nella presente relazione peritale sono parte integrante i seguenti documenti:

ALLEGATO 1 – Verbale udienza

ALLEGATO 2 – Contratto di fondo agricolo

ALLEGATO 3 – Comodato D'Uso

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

Viterbo, lì 31.03.2025

Il C.T.U.

Arch. Francesca Pontani

Il C.T.U.

Arch. Francesca Pontani