

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°32/2021

-QUADRO SINOTTICO-

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DA PORRE IN VENDITA

▶ LOTTO 1 ◀

DATI CATASTALI

-N.C.E.U.- Comune di Tuscania (VT) Localita' Carcarella, Intestato

Proprietà per 1/1

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza MQ/VANI	Rendita
115	123	2	A/3	2	8 vani	867,65
115	123	3	D/1	3	/	8198,00
110	11	/	SEMINATIVO	03	28.410,00	190,74
110	12	/	SEMINATIVO	03	133.010,00	893,02
110	14	/	SEMINATIVO	03	9.340,00	62,71
110	24	/	SEMINATIVO	03	2.300,00	15,44
110	37	/	SEMINATIVO	03	22.140,00	148,65
110	38	/	SEMINATIVO	03	22.530,00	151,27
110	40	/	SEMINATIVO	04	52.920,00	177,65
110	67	/	SEMINATIVO	03	10.700,00	71,84
110	68	/	SEMINATIVO	03	150,00	1,01
110	69	/	SEMINATIVO	03	130,00	0,87
110	70	/	SEMINATIVO	03	7.800,00	52,37
110	71	/	SEMINATIVO	03	18.800,00	126,22



STUDIO TECNICO GEOM. MIRKO IANNONI Via Alberto Cencelli n.26/28 01034 Fabrica di Roma (VT)
tel. 0761/568387-cell. 339/2118188 e-mail mirko_iannoni@hotmail.it PEC mirko.iannoni@geopec.it

1

110	72	/	SEMINATIVO	03	21.920,00	147,17
110	73	/	SEMINATIVO	03	2.320,00	15,58
110	75	/	PASCOLO	01	960,00	0,99

110	83	/	SEMINATIVO	03	25.578,00	171,73
110	84	/	SEMINATIVO	03	39.820,00	267,35
110	89	/	SEMINATIVO	03	23.640,00	158,72
110	127	/	SEMINATIVO	02	7.683,00	75,39
110	130	/	SEMINATIVO	04	106.356,00	357,03
110	132	/	SEMINATIVO	03	4.182,00	28,08
115	45	/	SEMINATIVO	03	35.000,00	234,99
115	46	/	BOSCO MISTO	01	6.240,00	9,67
115	96	/	SEMINATIVO BOSCO MISTO	03 01	2.810,00 17.490,00	18,87 27,10
110	157	/	SEMINATIVO ULIVETO	03 02	76.564,00 6.606,00	514,05 25,59
115	122	/	SEMINATIVO	02	55.174,00	541,40

Trattasi di piena proprietà su un'azienda agricola composta da terreni, capannoni agricoli, tettoia, un'abitazione e un locale adibito ad Agriturismo con destinazione Catastale D/1 sita nel comune di Tuscania (VT) in Loc.tà Carcarella , ubicata in zona agricola del paese.

- Abitazione -

Unità immobiliare ricadente all'interno dell'azienda agricola posta al piano terra-primario per una superficie totale utile interna di circa mq 180,00 per un'altezza media utile interna di ml 3,00. L'unità è accessibile da un'un'area di corte la quale è collegata alla strada privata (servitù costituita) tramite un cancello carrabile. All'interno dell'abitazione è presente al piano terra soggiorno, un disimpegno, una



cucina e un bagno nel sottoscala, mentre al piano primo sono presenti quattro camere da letto e un w.c. con un disimpegno centrale. Tutti i vani usufruiscono di luce ed areazione direttamente dalle finestre. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato e maioliche per i bagni, che risultano rivestiti sino ad un'altezza di ml 2.00; i materiali risultano di una modesta fattura e qualità.

Tutti i soffitti e le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, fatta eccezione per quelle maiolicate.

L'unità nel suo complesso si trova in uno buono stato di conservazione e manutenzione.

- Agriturismo –

Unità immobiliare ricadente all'interno dell'azienda agricola posta al piano terra per una superficie totale utile interna di circa mq 170,00 per un'altezza media utile interna di ml 3,88. L'unità è accessibile da un un'area di corte la quale è collegata alla strada privata (servitù costituita) tramite un cancello carrabile. All'interno dell'agriturismo è presente un vano principale adibito a ristorazione, un disimpegno/ingresso, una cucina, quattro bagni e un ripostiglio. Tutti i vani usufruiscono di luce ed areazione direttamente dalle finestre tranne per i w.c. ed il ripostiglio. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato e maioliche per i bagni e cucina, che risultano rivestiti sino ad un'altezza di ml 2.00; i materiali risultano di una buona fattura e qualità.

L'unità nel suo complesso si trova in uno buono stato di conservazione e manutenzione.

- Capannoni Agricoli e Tettoie –

Unità immobiliari ricadenti all'interno dell'azienda agricola poste tutte al piano terra e composte da :

- Tre magazzini agricoli di una superficie totale utile interna rispettivamente di circa mq 470,00 per un'altezza media utile interna di ml 6,25 e circa mq 242,00 per un'altezza utile interna di ml 5,50 con annessa una tettoia di mq 191,00 e circa 39 mq per un'altezza utile interna di ml 3,00.

- Due locali tecnici della superficie utile interna rispettivamente di circa mq 20,00 e mq 8,40 (adibito a pesa).

- Due tettoie della superficie totale utile interna rispettivamente di mq 430,00 e mq 1.000,00.



Le unità sono accessibili da un'un'area di corte la quale è collegata alla strada privata (servitù costituita) tramite un cancello carrabile.

Le unità nel loro complesso si trovano in uno buono stato di conservazione e manutenzione.

- Terreni Agricoli -

Terreni agricoli adibiti principalmente a seminativo, della superficie complessiva di circa 74 ha 05 are 73 ca (mq 740.573,00), i quali risultano accessibili da un'un'area di corte la quale è collegata alla strada privata (servitù costituita) tramite un cancello carrabile.

CONFORMITA' CATASTALE

Nell'unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono state riscontrate delle difformità catastali e più specificatamente:

- Riguardo al complesso di capannoni e tettoie agricole risulta presente anche un piccolo fabbricato adibito a vano tecnico con al suo interno l'impianto di riscaldamento relativo all'agriturismo. Inoltre la tettoia contrassegnata sulla planimetria con la lettera D, in realtà risulta chiusa con tamponature in cls.

- Riguardo l'abitazione, al piano terra risulta una diversa distribuzione degli ambienti interni riguardante il bagno nel sottoscala e l'apertura di una piccolissima luce sul muro perimetrale.

CONFORMITA' URBANISTICA

-Gli immobili sono situati nel Comune di Tuscania (VT) in Loc.tà Carcarella , ubicati in zona agricola del paese , con inquadramento urbanistico da P.R.G. in vigore, in zona E3 ,agricola vincolata.

Le unità pignorate risultano essere state edificate in forza dei seguenti atti amministrativi:

- CONCESSIONE EDILIZIA N° prot. n° 1077 del 30/05/1979 rilasciata il 15/02/1980 E SUCCESSIVA VARIANTE (D.I.A. prot. n°1735 del 12/02/2007)

- CONCESSIONE EDILIZIA N° 940 del 13/06/1984

- CONCESSIONE EDILIZIA N°103 del 07/11/1998

- CONCESSIONE EDILIZIA N°82/2001

- CONCESSIONE EDILIZIA N°1642 del 12/03/1990

Riguardo ai fabbricati distinti al Catasto al foglio 115 p.IIa. 123 sub.3 con la lettera A , B , C , D e G non sono presenti difformità. Gli immobili E, H ed F non risultano



corrispondenti al progetto presentato con la CONCESSIONE EDILIZIA prot. n° 1077 del 30/05/1979.

Riguardo al vano tecnico con al suo interno l'impianto di riscaldamento relativo all'agriturismo, lo stesso risulta difforme in quanto non risultano presenti concessioni presso gli archivi comunali.

Relativamente agli immobili difformi risulterebbero sanabili tramite P.C. in sanatoria art.36 Dpr 380/2001 e L.R. n. 38 del 22/12/1999.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Calcolo superficie commerciale (calcolata al lordo delle pareti esterne, di metà delle pareti confinanti con altra u.i.u. e dei tramezzi interni).

- ABITAZIONE -

- Prezzo al mq commerciale: € 900,00 /mqc
- Calcolo superficie commerciale:
 - a) Vani Principali: $212,00 \text{ mq (lordi)} \times 1,00 \text{ (coeff.)} = 212,00 \text{ mqc}$
 -
 - Totale mq commerciali = 212,00 mqc
- Calcolo del valore di mercato:
 $212,00 \text{ mqc} \times 900,00 \text{ €/mqc} = € 190.800,00$

-TERRENI-

- Prezzo al mq terreno: € 1,50 /mq
- Calcolo superficie terreno:
Superficie terreno: 740.573,00mq
- Calcolo del valore di mercato:
 $740.573,00 \text{ mq} \times 1,50 \text{ €/mq} = € 1.110.859,50$

- AGRITURISMO -

- Prezzo al mq commerciale: € 1.000,00 /mqc
- Calcolo superficie commerciale:
 - a) Vani Principali: $209,00 \text{ mq (lordi)} \times 1,00 \text{ (coeff.)} = 209,00 \text{ mqc}$
 - b) Vano tecnico: $25,76 \text{ mq (lordi)} \times 0,40 \text{ (coeff.)} = 10,30 \text{ mqc}$



c) Vano rip/forno: $40,04 \text{ mq (lordi)} \times 0,40 \text{ (coeff.)} = 16,02 \text{ mqc}$

Totale mq commerciali = 235,32 mqc

➤ Calcolo del valore di mercato:

$235,32 \text{ mqc} \times 1.000,00 \text{ €/mqc} = \text{€ } 235.320,00$

- CAPANNONI AGRICOLI -

➤ Prezzo al mq commerciale: € 400,00 /mqc

➤ Calcolo superficie commerciale:

a) Capannone 1: $488,43 \text{ mq (lordi)} \times 1,00 \text{ (coeff.)} = 488,43 \text{ mqc}$

b) Capannone 2: $274,27 \text{ mq (lordi)} \times 1,00 \text{ (coeff.)} = 274,27 \text{ mqc}$

c) Tettoia cap. 2: $191,52 \text{ mq (lordi)} \times 0,20 \text{ (coeff.)} = 38,30 \text{ mqc}$

d) Locale Rip.: $12,29 \text{ mq (lordi)} \times 0,40 \text{ (coeff.)} = 4,92 \text{ mqc}$

Totale mq commerciali = 805,92 mqc

➤ Calcolo del valore di mercato:

$805,92 \text{ mqc} \times 400,00 \text{ €/mqc} = \text{€ } 322.368,00$

- TETTOIE AGRICOLE -

➤ Prezzo al mq commerciale: € 250,00 /mqc

➤ Calcolo superficie commerciale:

a) Tettoia 1: $480,00 \text{ mq (lordi)} \times 1,00 \text{ (coeff.)} = 480,00 \text{ mqc}$

b) Tettoia 2: $1.150,00 \text{ mq (lordi)} \times 1,00 \text{ (coeff.)} = 1.150,00 \text{ mqc}$

Totale mq commerciali = 1.630,00 mqc

➤ Calcolo del valore di mercato:

$1.630,00 \text{ mqc} \times 250,00 \text{ €/mqc} = \text{€ } 407.500,00$

TOTALE LOTTO

➤ **Valore di mercato dell'intero lotto = € 2.266.847,50**



STUDIO TECNICO GEOM. MIRKO IANNONI Via Alberto Cencelli n.26/28 01034 Fabrica di Roma (VT)
tel. 0761/568387-cell. 339/2118188 e-mail mirko_iannoni@hotmail.it PEC mirko.iannoni@geopec.it

➤ SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

- a) Redazione e presentazione P.C. in sanatoria Art. 36 dpr 380/2001 e
L.R. 38/99 al netto degli oneri concessori € 3.000,00
- b) Redazione e presentazione P.U.A. € 2.000,00
- Restano.....€ 2.261.847,50

Valore stimato a corpo Euro 2.261.800,00
(duemilioniduecentosessantunomilaottocento/00)

► LOTTO 2 ◀

DATI CATASTALI

-N.C.E.U.- Comune di Tuscania (VT) Via Tirrenia, 6, Intestato [REDACTED]

Proprietà per 1/1

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
37	236	4	A/2	1	MQ/VANI 6,5 vani	604,25
37	236	2	C/6	6	83 mq	124,31

Unità immobiliare posta al piano terra da un locale ad uso garage della superficie complessiva di mq 82,05 più un soppalco di mq 17,60 ed al piano primo da un'abitazione per una superficie totale utile interna di circa mq 110,59 per un'altezza media utile interna di ml 3,00. L'unità è accessibile direttamente dalla strada comunale tramite una scala interna. All'interno dell'abitazione è presente un soggiorno, un disimpegno, una cucina, un bagno e due camere da letto e un ripostiglio. Tutti i vani usufruiscono di luce ed areazione direttamente dalle finestre. I pavimenti dell'abitazione sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato e

maioliche per i bagni, che risultano rivestiti sino ad un'altezza di ml 2.00; i materiali risultano di una modesta fattura e qualità.

Tutti i soffitti e le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, fatta eccezione per quelle maiolicate e del garage.

L'unità nel suo complesso si trova in un mediocre stato di conservazione e manutenzione.

CONFORMITA' CATASTALE

Nell'unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono state riscontrate delle difformità catastali e più specificatamente:

-Al piano terra è presente un vano tecnico ricadente sull'area esterna, diversa distribuzione spazi interni, presenza di un soppalco nel garage ed aperture di due porte interne a confine con il vano scala.

-Al piano primo una diversa distribuzione ambienti interni, e una riduzione del balcone.

CONFORMITA' URBANISTICA

-Gli immobili sono situati nel Comune di Tuscania (VT), ubicati in zona semi-centrale del paese , con inquadramento urbanistico da P.R.G. in vigore, in zona Residenziale.

Le unità pignorate risultano essere state edificate in epoca anteriore al 1967 ed inoltre da indagini effettuate presso il comune non risulterebbero presenti titoli edilizi.

Pertanto si fa riferimento alle difformità catastali.

Relativamente agli immobili difformi risulterebbero sanabili tramite P.C. in sanatoria art.36 Dpr 380/2001.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Calcolo superficie commerciale (calcolata al lordo delle pareti esterne, di metà delle pareti confinanti con altra u.i.u. e dei tramezzi interni).

- ABITAZIONE + GARAGE -

➤ Prezzo al mq commerciale: € 700,00 /mq

➤ Calcolo superficie commerciale:

a) Vani Principali: 132,00 mq (lordi) x 1,00 (coeff.) = 132,00 mq



b) Vani Accessori: 156,00 mq (lordi) x 0,40 (coeff.) = 62,40 mqc



Totale mq commerciali = 194,40 mqc

➤ Calcolo del valore di mercato:

194,40 mqc x 700,00 €/mqc = € 136.080,00

➤ Valore di mercato dell'intero lotto = € 136.080,00



➤ SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

a) Redazione e presentazione P.C. in sanatoria Art. 36 dpr 380/2001

al netto degli oneri concessori € 3.000,00

b) Redazione e presentazione Agg. Catastale..... € 600,00

Restano..... € 132.480,50



Valore stimato a corpo Euro 132.500,00
(centotrentaduemilacinquecento/00)



Fabrica di Roma li 12/04/2025



IL C.T.U.

GEOM. MIRKO IANNONI



STUDIO TECNICO GEOM. MIRKO IANNONI Via Alberto Cencelli n.26/28 01034 Fabrica di Roma (VT)
tel. 0761/568387-cell. 339/2118188 e-mail mirko_iannoni@hotmail.it PEC mirko.iannoni@geopec.it

