

Alfredo Bertini geometra

01037 RONGIGLIONE (VT)

VIA S. PULZONE, 20 TEL. 338 9814234

TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare n° 387/2011
riunita al n° 134/2015**

promossa da:

contro

1

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Originale per l'ufficio

Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Serafini Chiara

Alfredo Bertini geometra

01037 RONGIGLIONE (VT)

VIA S. PULZONE, 20 TEL. 338 9814234

TRIBUNALE DI VITERBO

Relazione tecnica del C.T.U. Alfredo Bertini Geometra iscritto al Collegio dei Geometri di Viterbo e Provincia con il n. 1270; nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 387/2011, riunita al procedimento N° 134/2015.

premessa

Innanzi al Tribunale di Viterbo è in corso l'atto di pignoramento immobiliare relativo alla procedura Esecutiva Immobiliare n. 387/2011, promosso da -----, riunita al procedimento N° 134/2015 promossa dalla -----.

contro

il Sig. ----- nato a -----, domiciliato in Bolsena (VT), cap. 01023, -----, -----, presso ----- e residente in -----.

Operazioni preliminari:

In data 12.03.2014 alle ore 10:00 in presenza del dott. Lucchetti Giovanni, custode dell'E.I. e del sig. -----, effettuavo il primo sopralluogo negli immobili oggetto di stima per compiere le operazioni peritali. Si sono potute visionare le sole part.lle 377 e 378, non è stato possibile l'accesso alle part.lle 376 e 380 per i motivi riportati sul verbale di sopralluogo. Si è convenuto di fissare altra data per il completamento delle operazioni peritali; **"allegato 1"**

Successivamente lo scrivente mediante Relazione di Perizia in data 16 giugno 2014 comunicava al Giudice, problematiche in merito alla vendibilità degli immobili, in quanto il pignoramento prevedeva esclusivamente i fabbricati e non i terreni circostanti, che permettono l'accesso.

Il Giudice mediante verbale d'udienza mandava al CTU il compito di stimare i costi della costituzione di una servitù di passaggio sui terreni e di determinare comunque il valore a base d'asta dell'immobili per l'udienza fissata 01/10/2015 e avvertiva il custode di comunicare al CTU la decisione presa. **"allegato 2"**

Il custode avvertiva il CTU delle decisioni prese dal giudice e successivamente convocava un secondo sopralluogo per definire le operazioni peritali, in data 26/05/2015.

In tale data in presenza del dott. Lucchetti Giovanni e del sig. -----, si sono potute completare le operazioni peritali; **"allegato 3"**

Successivamente lo scrivente in data 28/07/2015 chiede proroga, la stessa viene concessa e il Giudice posticipa l'udienza al 24/03/2016; **"allegato 4"**

Successivamente in data 11/09/2015 la procedura 387/2011 viene riunita 134/2015, mantenendo la data d'udienza al 24/03/2016; **"allegato 5"**

Successivamente il custode fissa ulteriore sopralluogo in data 11/01/2016 nel medesimo giorno, sono presenti il dott. Lucchetti Giovanni e del sig. -----, il quale richiede di poter posticipare le attività previste per legge per liberare le strade di accesso ai terreni, il custode redige il verbale di accesso con la fissazione della nuova data, al 18/01/2016; **"allegato 6"**

Nella data sopra indicata alla presenza del custode e dell'esecutato, si è riscontrata la corrispondenza di parte del compendio oggetto d'esecuzione. **"allegato 7"**

Non essendo terminata in tale giorno l'attività dello scrivente, è rinviata ad altra data la continuazione delle operazioni peritali, da portare a termine autonomamente dal sottoscritto.

Nel frattempo, lo scrivente chiede proroga, per non avere potuto effettuare in tempi consoni i sopralluoghi sopra indicati inerenti le unità immobiliari inserite nel nuovo procedimento,

principalmente per motivi di salute dell'esecutato, la stessa viene concessa e fissata l'udienza per il 15/09/2016. **"allegato 8"**

In data 23/02/2016 lo scrivente ha eseguito un nuovo accesso ed ha terminato le operazioni peritali previste per legge.

Sulla scorta di quanto constatato de VISU, si è potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c.

1) verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificato 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;

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente, presso gli studi notarili, si è potuto visionare ed acquisire tutto quanto utile per identificare le provenienze dell'immobili.

- Istrumento (atto pubblico) del 31 Agosto 1979 rep. n° 5444 registrato a Viterbo il 11 settembre 1979 al N. 6262 Mod. 1 a firma del Dott. Giuseppe Benigni, Notaio in Viterbo, **"allegato 9"** acquisto da parte del sig. ----- dei terreni agricoli e dei fabbricati rurali, di seguito elencati;
Fogl. 12 part.ile 6-7-8-9-10-11- ex 12 "ora 501"-13- ex 14 e 18 "ora 375, 376,378,377"-15-16-17- 56-57- ex 58 "ora 379-380"
- Istrumento (atto pubblico) del 24 Ottobre 1988 rep. n° 38257 registrato a Viterbo il 08/11/1988 al N. 5989, a firma del Dott. Giuseppe Benigni, Notaio in Viterbo, **"allegato 10"** acquisto da parte del sig. ----- dei terreni agricoli, di seguito elencati;
Fogl. 12 part.ile 69 e 70.
- Istrumento (atto pubblico) del 16 Giugno 1987 rep. n° 36322 registrato a Viterbo il 06/07/1987 al N. 109, a firma del Dott. Giuseppe Benigni, Notaio in Viterbo, **"allegato 11"** acquisto da parte del sig. ----- dei terreni agricoli, di seguito elencati;
Fogl. 12 part.ile 19.
- Istrumento (atto pubblico) del 23 Giugno 1987 rep. n° 55786 registrato a Viterbo il 13/07/1987 al N. 31414 "5314.1/1987", a firma del Dott. Condemi Gianfranco, Notaio in Viterbo, **"allegato 12"** acquisto da parte del sig. ----- dei terreni agricoli, di seguito elencati;
Fogl. 12 part.lla 5.
- Istrumento (atto pubblico) del 3 Aprile 1992 rep. n° 44156 registrato a Viterbo il 23/04/1992 al N. 3055 (2990.1/1992), a firma del Dott. Orzi Luigi, Notaio in Viterbo, **"allegato 14"** acquisto da parte del sig. ----- dei terreni agricoli, di seguito elencati;
Fogl. 12 part.lla 336 e 29.
- Istrumento (atto pubblico) del 30 settembre 1992 rep. n° 45546 registrato a Viterbo il 21/010/1992 al N. 6190 (10355.1/1992), a firma del Dott. Orzi Luigi, Notaio in Viterbo, **"allegato 15"** acquisto da parte del sig. ----- dei terreni agricoli, di seguito elencati;
Fogl. 12 part.lla 71.
- Istrumento (atto pubblico) del 12 ottobre 1982 rep. n° 27310 registrato a Viterbo il 28/10/1982

al N. 8892 (29083), a firma del Dott. Giuseppe Benigni, Notaio in Viterbo, **"allegato 16"** acquisto da parte del sig. ----- dei terreni agricoli, di seguito elencati;
Fogl. 11 part.lla 25, 27, 31. Le part.lla 25 e 27, sono state soppresse mediante Tipo Mappale del 02/09/2005 prot. VT0087930 in atti dal 02/09/2005 (n. 87930.1/2005) il quale ha generato le part. 358 e 360

- Istrumento (atto pubblico) del 28/12/1996 rep. n° 58784 Trascrizione del 15/12/1999 registrazione al N. 415.1/1997, a firma del Dott. Orzi Luigi, Notaio in Viterbo, **"allegato 16/A"** acquisto da parte del sig. ----- dei terreni agricoli, di seguito elencati;
Fogl. 12 part.lla 66

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;*

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio del Catasto gli attuali dati identificativi dell'immobili oggetto di pignoramento sono esatti, come si evince dalla documentazione catastale allegata nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, comprendente; planimetria e visure storiche dell'immobili e dei terreni oggetto di pignoramento. **"allegato 17"**

3) *Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, 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;*

Da una ricerca effettuata presso i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, si sono potuti acquisire tutti gli atti trascritti e iscritti nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, relativi agli immobili pignorati, di proprietà in regime di separazione dei beni, del sig. ----- *"come dichiarato negli atti di compravendita*, nato a Roma il 15/12/1945 C.F. ZMMMRC45T15H501H:

Storia:

I fabbricati oggetto di pignoramento:

- 1) censiti al N.C.E.U. al fogl. 12 part.lla 376-377-378-380 graffate tra loro) costituenti l'azienda agrituristica, derivano in parte dall'ampliamento dell'ex fabbricato rurale e recupero grotti esistenti, fogl. 12 ex part.lla 18 e dalla edificazione di nuove costruzioni sulle ex part.lla 14 e 58; la part.lla 501 costituente casa di civile abitazione, deriva dall'ex part.lla 12 "fabbricato rurale", la part.lla 379 terreno agricolo deriva dalla soppressione della ex part.lla 58, la par.lla 375 terreno agricolo deriva dalla soppressione della ex part.lla 14, inoltre le part.lla censite al

N.C.T. al Fogl. 12 part.ile 6-7-8-9-10-11-13-15-16-17-56-57, erano di proprietà di Sbarigia Valeria nata a Roma il 4 aprile 1912.

Mediante atto del notaio Giuseppe Benigni notaio in Viterbo del 31 agosto 1979 rep. 5444, trascritto a Viterbo l'11 settembre 1979 al n. 6262 Mod. 1, veniva trasferita la proprietà al Sig. -----, nato a -----il -----.

Le attuali particelle oggetto di pignoramento, derivano da un tipo mappale del 02/09/1998 n. 2219 .1/1998 in atti dal 07/09/1998 con il quale la soppressione delle part.ile 14 e 18 determinava la costituzione delle part. 377 e 378 "N.C.E.U.", della par.lla 376 "N.C.E.U." e della par.lla 375 "N.C.T.", inoltre la soppressione della part.lla 58 determinava la costituzione della part.lla 380 "N.C.E.U." e la part.lla 379 "N.C.T.". e dal tipo mappale del 20/11/2012 n. 0166855 in atti dal 20/11/2012 con il quale veniva soppressa la part.lla 12 del Fogl. 12 e costituita la part.lla al N.C.E.U. al Fogl. 12 part.lla 501.

- 2) censito al N.C.T. al Fogl. 12 part.lla 5 era di proprietà di ----- nato a ----- --.

Mediante atto del notaio Condemi Gianfranco notaio in Roma del 23 giugno 1987 rep. 55786, trascritto a Viterbo il 25 luglio 1987 al n.n. 8334/6635, veniva trasferita la proprietà al Sig. -----, nato a -----il -----.

- 3) censito al N.C.T. al Fogl. 12 part.lla 19 era di proprietà di ----- nato a ----- in Gran Bretagna il -----.

Mediante atto del notaio Giuseppe Benigni notaio in Viterbo del 16 giugno 1987 rep. 36322, trascritto a Viterbo il 06 luglio 1987 al n.n.7820/6206, veniva trasferita la proprietà al -----, nato a -----il -----.

- 4) censito al N.C.T. al Fogl. 12 part.lla 66 era di proprietà di ----- nato a ----- il -----, da ----- nata a Roma il 26/01/1943, e da ----- nato a B----- il -----.

Ai suindicati ----- è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- successione di ----- nato a ----- il ----- e deceduto il ----- giusta denuncia del 06/11/1990 num. 14 Vol. 13324, trascritta presso la Conservatoria di Viterbo il 07/09/2011 ai nn. 14627/10177 e denuncia integrativa num. 2 vol. 16876, devoluta a favore dei figli ----- e ----- per testamento olografo per notar Paolo Coppi rep. 96058/4503, pubblicato il 30/10/1990 e registrato il 05/11/1990, il coniuge -----, rinuncia all'eredità con dichiarazione resa presso la Pretura di Roma in data 20/10/1990 n. 3537/90.

- successione testamentaria di ----- deceduto il 05/02/1951, giusta denuncia num. 39 vol. 2434, trascritta presso la Conservatoria di Viterbo il 03/12/1951 ai n. 5211/4581 e denuncia num. 40 vol. 3160, trascritta presso la Conservatoria di Viterbo il 06/04/1957 ai nn. 1873/1642, con la quale lascia a ----- e ----- la proprietà del cespite in

oggetto, l'usufrutto spettante a ----- si è consolidato in seguito al decesso di quest'ultima avvenuto in data 19/12/1976

Mediante atto del notaio Orzi Luigi notaio in Viterbo del 28 dicembre 1996 rep. 58794, trascritto a Viterbo il 14/01/1997 ai n.n. 476/415, veniva trasferita la proprietà al -----, nato a Roma il -----.

- 5) censito al N.C.T. al Fogl. 12 part.IIIa 69 e 70 era di proprietà di ----- nata ----- l'-----
-----.

Mediante atto del notaio Benigni Giuseppe notaio in Viterbo 24/10/1988 rep. 38257, trascritto a Viterbo il 18/11/1988 ai n.n. 13665/10549, veniva trasferita la proprietà al Sig. -----, nato a ----- il -----.

- 6) censito al N.C.T. al Fogl. 12 part.IIIa 336 e fogl. 11 part.IIIa 29 era di proprietà di -----
, nato a ----- in ----- il -----.

Mediante atto del notaio Orzi Luigi notaio in Viterbo 03/04/1992 rep. 44156, trascritto a Viterbo il 15/04/1992 ai n.n. 6032/4904, veniva trasferita la proprietà al Sig. -----, nato a ----- il -----.

- 7) censito al N.C.T. al Fogl. 12 part.IIIa 71 era di proprietà -----, nata a ----- il -----
-----.

Mediante atto del notaio Orzi Luigi notaio in Viterbo 30/09/1992 rep. 45546, trascritto a Viterbo il 15/10/1992 ai n.n. 12995/10355, veniva trasferita la proprietà al Sig. -----, nato a ----- il -----.

- 8) censito al N.C.T. al Fogl. 11 part.IIIa 31 era di proprietà Guidotti Umberto, nato a Orvieto il 03/03/1919.

Mediante atto del notaio Benigni Giuseppe notaio in Viterbo 12/10/1982 rep. 27310, trascritto a Viterbo il 08/11/1982 ai n.n. 12141/10649, veniva trasferita la proprietà al Sig. -----, nato a ----- il -----.

- 9) censito al N.C.T. al Fogl. 11 part.IIIa 358 e 360 ex part.IIIe 25 e 27 – giusto tipo mappale del 02/09/2005 prot. VT 0087930 in atti dal 02/09/2005 (n. 8730.1/2005) era di proprietà -----
-----, nato a ----- il -----.

Mediante atto del notaio Benigni Giuseppe notaio in Viterbo 12/10/1982 rep. 27310, trascritto a Viterbo il 08/11/1982 ai n.n. 12141/10649, veniva trasferita la proprietà al Sig. -----
-----, nato a ----- il -----.

Tutto quanto sopra è stato dichiarato da Landolfo Maria di Leonzio, Notaio in Castel Volturno.

"allegato 18"

Inoltre si specifica che l'immobili sopra riportati sono stati acquistati dall'esecutato in regime di separazione dei beni, come risulta dagli atti notarili e dall'estratto di matrimonio. **"allegato 19"**

Alfredo Bertini geometra

01037 RONCIGLIONE (VT)

VIA S. PULZONE, 20 TEL. 338 9814234

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);

a tutto il 04/06/2015 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 04/06/2015 ai nn. 6827/5265 emesso dal Tribunale di Viterbo e notificato il 28/05/2015 contro ----- nato a Roma il 15/12/1945 a favore di Cassa di Risparmio della provincia di Viterbo SPA con sede in Viterbo, gravante sugli immobili di cui sopra;

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 14/02/2012 ai nn. 1895/1455 emesso dal Tribunale di Viterbo e notificato il 25/11/2011 contro ----- nato a Roma il 15/12/1945 a favore di ----- nata in ----- il -----, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fogl. 12 part.Illa 376 graffato con le part.Ile 377-378-380;

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 03/07/2009 ai nn. 11715/2217 atto notarile notaio Orzi Luigi di Viterbo del 02/07/2009, rep. 85104/33686, per € 434.076,00 a garanzia di un mutuo di € 289.384,00 contro -- ----- nato a ----- il ----- a favore ----- della provincia di Viterbo SPA con sede in Viterbo, gravante sugli immobili al catasto terreni Fogl. 12 part.Ile 10-11-12-13-15-16-17-19-336-375-376-377-378-379-380-5-56-57-6-66-69-7-70-71-8-9 e al catasto fabbricati al Fogl. 12 part.Illa 376 graffata con le part.Ile 377-378 e 380;

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 27/11/2007 ai nn. 22626/4282 atto notarile notaio Orzi Luigi di Viterbo del 26/11/2007, rep. 82156/31665, per € 1.095.000,00 a garanzia di un mutuo di € 730.000,00 contro ----- nato a ----- il ----- a favore di ----- della provincia di Viterbo SPA con sede in Viterbo, gravante sugli immobili al catasto terreni Fogl. 12 part.Ile 10-11-12-13-15-16-17-19-336-375-376-377-378-379-380-5-56-57-6-66-69-7-70-71-8-9 e al catasto fabbricati al Fogl. 12 part.Illa 376 graffata con le part.Ile 377-378 e 380;

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 30/06/2000 ai nn. 8522/1430 atto notarile notaio Orzi Luigi di Viterbo del 29/06/2000, rep. 67738, per lire 250.000.000 a garanzia di un mutuo di lire 100.000.000 ----- nato a Roma il 15/12/1945 a favore di ----- con sede in -----, la quale elegge domicilio in -----, gravante sugli immobili al catasto terreni Fogl. 11 part.Ile 27-29-31;

Tutto quanto sopra è stato dichiarato da Landolfo Maria di Leonzio, Notaio in Castel Volturno.

Inoltre sono state acquisite agli atti le ispezioni ipotecarie sia dei fabbricati e dei terreni. **"allegato 20"**

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;

Alfredo Bertini geometra

01037 RONGIGLIONE (VT)

VIA S. PULZONE, 20 TEL. 338 9814234

Per un'ulteriore esatta posizione dell'immobile e dei terreni, si è ritenuto di acquisire lo stralcio catastale attuale "dove sono riportati tutti i fabbricati e i terreni oggetto di pignoramento" che quello d'impianto "dove sono riportati i vecchi fabbricati rurali e le vecchie part.lla ai terreni".
allegato 21"

Inoltre si è acquisito agli atti in Certificato di Destinazione Urbanistica di tutte le part.lla oggetto di pignoramento **allegato 22"**

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 annotazione marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore)

È stato acquisito presso la Camera di Commercio Industria e Agricoltura di Roma, la visura ordinaria dell'Impresa, dove risulta che l'esecutato è titolare di Impresa Individuale con sede in Roma Via dei Giornalisti n. 52 - Numero REA RM - 872647 part. IVA 06071490582 **"allegato 23"**

E presso il Municipio di Roma l'Estratto di Matrimonio **"allegato 19"**

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

Il complesso agrituristico denominato ----- è sito nel Comune di Bolsena (VT), -----, -----, censito al N.C.E.U. al Fogl. 12, part.lla 376-377-378-380 "graffate tra loro", un abitazione censita al Fogl. 12 part.lla 501, oltre numerose part.lla censite al N.C.T. al Fogl. 12 part.lla 375-379-376-377-378-380-5-6-7-8-9-10-11-13-15-16-17-56-57-19-66-69-70-336 e Fogl. 11 part.lla 71-31-358-360.

Gli immobili e terreni inclusi nel pignoramento, ad eccezione della residenza, sono adibiti nella loro totalità ad agriturismo. Lo stesso è incastonato tra i monti Volsini sul versante che guarda ad ovest, e si affaccia nella sua complessità sul panorama del Lago di Bolsena.

Dato la sua quasi unica e panoramica posizione, si può definire unico nel suo genere e appetibile anche da mercati immobiliari europei.

In via specifica si vanno ad prendere in esame singolarmente ogni immobile e terreno incluso nel pignoramento:

Fabbricato Principale: Fogl. 12 part.lla 376 "parte ex fabbricato rurale"

Detto fabbricato si sviluppa in 2 corpi di fabbrica e una piscina di mq 120.

Il fabbricato principale composto da Piano T., 1° - 2° "sottotetto" e piano attico, è adibito a stanze per pernottamento clienti per la sua quasi totalità "sup. calpestabile mq 229,52", ad eccezione del piano attico che è adibito a magazzino "sup. calpestabile mq 8,50", il tutto realizzato in muratura tradizionale "con pietra locale" a faccia vista e solai in legno.

Il piano terra è composto da cinque camere da letto con bagno "con altezza regolare ml 2.90", oltre disimpegno d'ingresso e scale; il piano primo da tre camere da letto con bagno "con altezza regolare ml 2.70", oltre disimpegno e scale; il piano secondo da 3 camere con bagno, mansardate "con altezza media ml 1.90" oltre disimpegno e scale; e il piano attico, adibito a magazzino con altezza min. 2.30 e max 2.90.

Il tutto si presenta in buono stato di conservazione, i pavimenti sono in cotto, le porte in legno, gli infissi in legno senza vetrocamera, i bagni sono in un buono stato di conservazione e finitura, pavimentati e rivestiti in gres ceramico e muniti di tutti i sanitari.

Inoltre al piano terra a ridosso del fabbricato è posto un gazebo di legno di circa mq 20 e un portico in legno di mq 34,25 "non regolarmente concessi e non sanabili" ai sensi dell'art. 167 comma 4.

L'altro fabbricato è costituito da un piano T. e 1°, in parte realizzato in muratura tradizionale "con pietra locale" a faccia vista e in parte, sono state recuperate delle grotte esistenti.

Il piano terra è composto da una sala da pranzo "sup. calpestabile mq 47.12", con adiacente un piccolo locale lavanderia "sup. calpestabile mq 1.32" un forno, un ufficio "sup. calpestabile mq 5.94" con retrostante deposito "sup. calpestabile mq 9.35" e wc "sup. calpestabile mq 3.3".

A ridosso dello stesso sono state realizzate due strutture di legno; la prima adibita a sala ristorante di mq 21.60 e l'altra a magazzino/lavanderia di mq 10,00 "non regolarmente concesse e non sanabile" ai sensi dell'art. 167 comma 4.

Il piano primo adibito a cucina "sup. calpestabile mq 23.32" e preparazione vivande "sup. calpestabile mq 49.17" oltre un terrazzo belvedere di mq 47.20 sul quale è stata edificata una tettoia di legno "non regolarmente concessa e non sanabile" ai sensi dell'art. 167 comma 4 di mq 16 circa.

Il tutto si presenta in buono stato di conservazione, i pavimenti sono in cotto, le porte di legno, gli infissi in legno senza vetrocamera.

I due corpi di fabbrica sopra descritti, sono muniti di tutti gli impianti tecnologici, l'impianto di riscaldamento centralizzato a gpl, d'impianto elettrico e d'impianto idrico sanitario, il quale scarica in fossa.

Gli impianti tecnologici sono privi di certificazioni di conformità.

Detti fabbricati sono dotati di un'area di pertinenza "Ente Urbano" dove nella parte più bassa è posizionata la piscina delle dimensioni di ml 7.00 x 15.00, delimitata da staccionate in legno e muretti in pietra, il lastrico solare intorno ad essa è in cotto, e si affaccia nella sua totalità sul Lago di Bolsena.

Dette aree di pertinenza di circa mq 1.600, in parte a giardino e in parte pavimentate in cotto, sono bene curate, dotate di muri di contenimento in pietra a faccia vista, siepi, recinzioni di legno, percorsi pedonali e scale realizzate in pietra e cotto per superare le diverse quote.

Fabbricato: Fogl. 12 part.IIa 377

Detto fabbricato di esigue dimensioni "sup. calpestabile mq 36.80" è posizionato a ridosso dell'ingresso posto sulla parte ancora più alta e panoramica dell'agriturismo, è adibito a sala d'accoglienza clienti ed è realizzato in muratura tradizionale "con pietra locale" a faccia vista e solai in legno.

Il tutto si presenta in buono stato di conservazione, i pavimenti sono in cotto, le porte finestre e le finestre sono di legno senza vetrocamera, dotati esternamente di portelloni in legno o inferiate in ferro.

Fabbricato: Fogl. 12 part.IIIa 378

Detto fabbricato "sup. calpestabile mq 100" è posizionato nella parte più alta e panoramica, in assoluto dell'agriturismo, è adibito a stanze per pernottamento clienti ed è composto 5 camere complete di bagni, oltre due piccoli disimpegni dove sono posizionate i portoncini d'ingresso.

La struttura è realizzato in muratura tradizionale "con pietra locale" a faccia vista e solai in legno, il tutto si presenta in buono stato di conservazione, internamente i pavimenti sono in cotto, le porte finestre e le finestre sono di legno senza vetrocamera, dotati esternamente di portelloni in legno.

Il fabbricato è munito di tutti gli impianti tecnologici, l'impianto di riscaldamento a gpl, d'impianto elettrico e d'impianto idrico sanitario, il quale scarica in fossa.

Gli impianti tecnologici sono privi di certificazioni di conformità.

Detto immobile è difforme dalla sagoma della c.e. originaria ma rientrante nella cubatura assentita, quindi necessita di una pratiche edilizie in sanatoria per essere regolarizzato e sanato, come meglio specificato nei punti successivi e negli elaborati dello stato attuale allegato alla presente.

Fabbricato: Fogl. 12 part.IIIa 380

Detto fabbricato "non residenziale" attualmente è usato come deposito ed è in uno stato totale di abbandono, saturo di materiali e attrezzi, che non hanno permesso di rilevare il fabbricato nella sua totalità, ma solamente la parte iniziale dove si sono riscontrate delle difformità rispetto alla c.e. originaria.

Le difformità riscontrate riguardano un aumento di superfici nella parte entroterra "non sanabili", ai sensi dell'art. 167 comma 4, come meglio specificato nei punti successivi.

In via generale per quello che si è potuto constatare "sup. calpestabile circa mq 50" è posizionato su una parte scoscesa ed è in gran parte interrato, ad eccezione della facciata principale..

La struttura è realizzato in muratura tradizionale "con pietra locale" a faccia vista "facciata principale" i solai in latero cemento, il tutto si presenta in stato fatiscente, internamente i pavimenti sono in battuto di cemento, le porte d'ingresso fatiscenti in legno, non è stato riscontrato nessun impianto tecnologico.

Fabbricato: Fogl. 12 part.IIIa 501

Detto fabbricato "sup. calpestabile mq 167 regolarmente concessa, oltre circa mq 10 di disimpegno - ex balcone coperto - e mq 3 wc, entrambi non regolarmente concessi"

Alfredo Bertini geometra

01037 RONCIGLIONE (VT)

VIA S. PULZONE, 20 TEL. 338 9814234

“ è posizionato nella parte più alta e panoramica, della proprietà, è adibito a abitazione dell'esecutato ed è composto al piano terra da una sala, un piccolo wc, tinello ed una cucina, al piano primo si trovano tre camere da letto, un bagno ed all'esterno del cassone del fabbricato un disimpegno/corridoio ed un wc.

Oltre un'area esterna di pertinenza di circa mq 515.

La struttura è realizzata in muratura tradizionale "con pietra locale" a faccia vista e solai in legno, il tutto si presenta in buono stato di conservazione, internamente i pavimenti sono in cotto, le porte finestre e le finestre sono di legno senza vetrocamera, dotati esternamente di portelloni in legno.

Il fabbricato è munito di tutti gli impianti tecnologici, l'impianto di riscaldamento a gpl, d'impianto elettrico e d'impianto idrico sanitario, il quale scarica in fossa.

Gli impianti tecnologici sono privi di certificazioni di conformità.

Detto immobile è difforme dalla sagoma della c.e. originaria, è stato realizzato un ampliamento parte ex nuovo e parte sul balcone concesso, inoltre sono state effettuate delle variazioni prospettiche riguardanti le finestre.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Terreni Fogl. 12

Part.IIa 375 mq 75.616 seminativo arborato

Il fondo, da PRG, si trova in zona H, sottozona H1, "campeggi: sono aree destinate alla creazione di campeggi comunque subordinati a concessione comunale; come risulta dal C,D,U.; **(allegato n. 22)**

Il terreno è di forma irregolare con andamento scosceso. La particella confina in parte a Nord con strada vicinale del muraccio, con la part.IIa 9, 10, 56 e 13 di proprietà dell'esecutato, ad est con le part.IIe 35 e 54 del fogl. 13 di proprietà dei sig.ri Pezzana Capranica Francesco Maria e Capranica del Grillo Maria, 16, 17, 376, 66, 70 e 71 di proprietà dell'esecutato; a sud con la part.IIa 76 di proprietà del sig. Leoncini Francesco ed a ovest con le part.IIe 42 e 289 di proprietà della sig. Silvestrini Andreina, la part.IIa 41 di proprietà del sig. Zocchi Giuseppe, con la part.IIa 15 di proprietà dell'esecutato, e con la part.IIa 22 di proprietà del sig. Ragazzi Leonardo; i confini con le altre proprietà sono materializzati. Nel terreno al momento del sopralluogo si è riscontrata in gran parte dello stesso la coltivazione di kiwi, la restante parte di circa mq 19000 e priva di coltivazione "bosco e prato"..

Inoltre nel terreno insistono tre fabbricati non regolarmente concessi, non sanabili e non inseriti ne al catasto terreni e ne al catasto fabbricati, in via specifica, il primo usato come tettoia di ricovero mezzi agricoli delle dimensioni di circa ml 16 x 6, eseguito con una struttura in tubolari di ferro con copertura in tavole di legno con sopra guaina; il secondo usato per ricovero cavalli "box" delle dimensioni di circa ml 19 x 3 eseguito con struttura metallica e tamponato con tavole di legno con copertura e il terzo "tettoia" eseguito con una struttura precaria in legno con copertura in lamiera delle dimensioni di ml 20 x 3.

Inoltre a ridosso della part.IIa 501, ovvero la casa dove vive l'esecuta è stata realizzata una piscina in muratura di forma semicircolare, non regolarmente concessa e non sanabile.

Si alle strutture che la piscina secondo lo scrivente non sono sanabile per quanto disposto dall'art. 167 comma 4 "accertamento della compatibilità paesaggistica".

Occorrerebbe effettuare una variazione di cultura da seminativo a frutteto per circa mq 57.000 e la restante parte a bosco/prato.

Part.IIa 376 ente urbano

Il terreno è di corte al fabbricato su di esso edificato, è utilizzato come giardino, lo stesso confina a nord a est a sud ed a ovest con la part.IIa 375 di proprietà dell'esecutato.

Part.IIa 377 ente urbano

Il terreno corrisponde nella sua totalità al cassone del fabbricato su di esso edificato, lo stesso confina a nord a est a sud ed a ovest con la part.IIa 375 di proprietà dell'esecutato.

Part.IIa 378 ente urbano

Il terreno corrisponde nella sua totalità al cassone del fabbricato su di esso edificato, lo stesso confina a nord a est a sud ed a ovest con la part.IIa 375 di proprietà dell'esecutato.

Part.IIa 380 ente urbano

Il terreno corrisponde nella sua totalità al cassone del fabbricato su di esso edificato, lo stesso confina a nord a est a sud ed a ovest con la part.IIa 379 di proprietà dell'esecutato.

Part.IIa 501 ente urbano

Il terreno è di corte al fabbricato su di esso edificato, è utilizzato come giardino, lo stesso confina a nord con la part.IIa 379 a est con la part.IIa 56 a sud/ovest con la part.IIa 13 tutte di proprietà dell'esecutato.

Part.IIa 379 mq 2.866 seminativo

Il fondo, da PRG, si trova in zona F, sottozona F4, parco archeologico: come risulta dal C,D,U.; **(allegato n. 22)**

Il terreno è di forma irregolare con andamento quasi pianeggiante. La particella confina a Nord, con la part.IIa 56 a est con la part.IIa 56 a sud con la part.IIa 501 e 13 e a ovest con la part.IIa 56 tutte di proprietà dell'esecutato. Nel terreno al momento del sopralluogo si è riscontrata nella sua quasi totalità la presenza di bosco.

Occorrerebbe effettuare una variazione di cultura da seminativo a bosco ceduo.

Part.IIa 5 mq 1.790 seminativo

Il fondo, da PRG, si trova in zona F, sottozona F4, parco archeologico: come risulta dal C,D,U.; **(allegato n. 22)**

Il terreno è di forma irregolare con andamento quasi pianeggiante. La particella confina a Nord, con la strada vicinale muraccio a est con la part.Ia 56 a sud con la part.IIa 57 e entrambe di proprietà dell'esecutato e a ovest con la strada vicinale di Monte Bello. Nel terreno al momento del sopralluogo non si riscontrata nessuna coltivazione.

Part.IIa 6 mq 2.500 frutteto

Il fondo, da PRG, si trova in zona F, sottozona F4, parco archeologico: come risulta dal C,D,U.; **(allegato n. 22)**

Il terreno è di forma irregolare con andamento quasi pianeggiante. La particella confina a Nord, con la part.IIa 336 di proprietà dell'esecutato a est con la part.IIa 337 di proprietà della sig. Battistoni Marisa e con la part.IIa 7 di proprietà dell'esecutato a sud/ovest con la strada vicinale muraccio. Nel terreno al momento del sopralluogo si è riscontrata in gran parte dello stesso la coltivazione di kiwi.

Part.IIa 7 mq 3.760 bosco misto

Il fondo, da PRG, si trova in zona H, sottozona H1, "campeggi: sono aree destinate alla creazione di campeggi comunque subordinati a concessione comunale; e per circa mq 1400 in zona F, sottozona F4, parco archeologico; come risulta dal C,D,U.; **(allegato n. 22)**

Il terreno è di forma irregolare con andamento scosceso. La particella confina a Nord, con la part.IIa 337 e 13 di proprietà della sig. Battistoni Marisa a est con la part.IIa 8 di proprietà dell'esecutato a sud con la strada e a ovest con la part.IIa 6 di proprietà dell'esecutato. Nel terreno al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza di bosco.

Part.IIa 8 mq 6.190 seminativo

Il fondo, da PRG, si trova in zona H, sottozona H1, "campeggi: sono aree destinate alla creazione di campeggi comunque subordinati a concessione comunale; come risulta dal C,D,U.; **(allegato n. 22)**

Il terreno è di forma irregolare con andamento scosceso. La particella confina a Nord/est con la part.IIa 11 del fogl. 5 di proprietà dei sig.ri Pezzana Capranica Francesco Maria e Capranica del Grillo Maria, a sud con la strada vicinale del muraccio e a ovest con la part.IIa 7 di proprietà. Nel terreno al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza di bosco.

Occorrerebbe effettuare una variazione di cultura da seminativo a bosco ceduo.

Part.IIa 9 mq 6.980 seminativo arborato

Il fondo, da PRG, si trova in zona H, sottozona H1, "campeggi: sono aree destinate alla creazione di campeggi comunque subordinati a concessione comunale; come risulta dal C,D,U.; **(allegato n. 22)**

Il terreno è di forma irregolare con andamento scosceso. La particella confina a Nord con la strada vicinale muraccio a est con la part.Ila 32 del fogl. 13 di proprietà dei sig.ri Pezzana Capranica Francesco Maria e Capranica del Grillo Maria a sud con la part.Ila 10 di proprietà dell'esecutato ed a ovest con la part.Ila 375 di proprietà.

Nel terreno al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza di bosco.

Occorrerebbe effettuare una variazione di cultura da seminativo a bosco.

Part.Ila 10 mq 4.100 bosco misto

Il fondo, da PRG, si trova in zona H, sottozona H1, "campeggi: sono aree destinate alla creazione di campeggi comunque subordinati a concessione comunale; come risulta dal C,D,U.;

(allegato n. 22)

Il terreno è di forma irregolare con andamento scosceso. La particella confina a Nord con la 9 di proprietà dell'esecutato a est con le part.Ile 32 e 35 di proprietà dei sig. Pezzana Capranica Francesco Maria e Capranica del Grillo Maria a sud e ovest con la part.Ila 375 di proprietà dell'esecutato.

Nel terreno al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza di bosco.

Part.Ila 11 mq 2.700 seminativo

Il fondo, da PRG, si trova in zona H, sottozona H1, "campeggi: sono aree destinate alla creazione di campeggi comunque subordinati a concessione comunale; come risulta dal C,D,U.;

(allegato n. 22)

Il terreno è di forma irregolare con andamento scosceso. La particella confina a Nord a su e a ovest con la 375 di proprietà dell'esecutato a est con le part.Ile 54 del fogl. 13 di proprietà dei sig. Pezzana Capranica Francesco Maria e Capranica del Grillo Maria.

Nel terreno al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza di bosco.

Occorrerebbe effettuare una variazione di cultura da seminativo a bosco.

Part.Ila 13 mq 3.190 pascolo

Il fondo, da PRG, si trova in zona F, sottozona F4, parco archeologico: come risulta dal C,D,U.;

(allegato n. 22)

Il terreno è di forma irregolare con andamento semipianeggiante. La particella confina a Nord con le part.Ile 501 e 379 a est e sud/ovest con la part.Ila 375 tutte di proprietà dell'esecutato e in parte ovest con la strada vicinale Montebello.

Nel terreno al momento del sopralluogo si è riscontrata la cultura catastale.

Part.Ila 15 mq 6.600 frutteto

Il fondo, da PRG, si trova in zona H, sottozona H1, "campeggi: sono aree destinate alla creazione di campeggi comunque subordinati a concessione comunale; e per circa mq 4500 in zona F, sottozona F4, parco archeologico; come risulta dal C,D,U.; **(allegato n. 22)**

Il terreno è di forma irregolare con andamento semipianeggiante. La particella confina a Nord e a est con la part.Illa 375 di proprietà dell'esecutato e a sud ovest con la strada vicinale di Montebello.

Nel terreno al momento del sopralluogo si è riscontrata la cultura catastale.

Part.Illa 16 mq 7.520 bosco

Il fondo, da PRG, si trova in zona H, sottozona H1, "campeggi: sono aree destinate alla creazione di campeggi comunque subordinati a concessione comunale; come risulta dal C,D,U.; **(allegato n. 22)**

Il terreno è di forma irregolare con andamento scosceso. La particella confina a Nord con la part.Illa 375 a est, con la part.Illa 17 e 375 a sud con la part.Illa 375 e ovest con la part.Illa 375, tutte di proprietà dell'esecutato.

Nel terreno al momento del sopralluogo si è riscontrata la cultura catastale.

Part.Illa 17 mq 7.070 seminativo

Il fondo, da PRG, si trova in zona H, sottozona H1, "campeggi: sono aree destinate alla creazione di campeggi comunque subordinati a concessione comunale; come risulta dal C,D,U.; **(allegato n. 22)**

Il terreno è di forma irregolare con andamento scosceso. La particella confina a Nord con la part.Illa 375 a est, con la part.Illa 56, e con la part.Illa 19 di proprietà dell'esecutato, a sud con le part.Ille 19 e 66 e ovest con le part.Ille 375 e 16 di proprietà dell'esecutato

Nel terreno al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza di bosco.

Occorrerebbe effettuare una variazione di cultura da seminativo a bosco.

Part.Illa 56 A mq 2.100 frutteto e B 6.270 bosco

Il fondo, da PRG, si trova in zona H, sottozona H1, "campeggi: sono aree destinate alla creazione di campeggi comunque subordinati a concessione comunale; come risulta dal C,D,U.; **(allegato n. 22)**

Il terreno è di forma irregolare con andamento semipianeggiante. La particella confina a Nord con strada vicinale muraccio a est e sud a ovest con le part.Ille 5, 57 e 13 tutte di proprietà dell'esecutato

Nel terreno al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza di bosco.

Occorrerebbe effettuare una variazione di cultura della parte di frutteto a bosco.

Part.Illa 57 mq 5.510 seminativo

Il fondo, da PRG, si trova in zona H, sottozona H1, "campeggi: sono aree destinate alla creazione di campeggi comunque subordinati a concessione comunale; come risulta dal C,D,U.; **(allegato n. 22)**

Il terreno è di forma irregolare con andamento semipianeggiante. La particella confina a Nord con la part.lla 5 a est e sud con la part.lla 56 e a ovest con la strada vicinale tutte di proprietà dell'esecutato.

Nel terreno al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza di prato e di bosco.

Occorrerebbe effettuare una variazione di cultura di parte della part.lla a bosco.

Part.lla 19 mq 3.430 seminativo

Il fondo, da PRG, si trova in zona H, sottozona H1, "campeggi: sono aree destinate alla creazione di campeggi comunque subordinati a concessione comunale; come risulta dal C,D,U.; **(allegato n. 22)**

Il terreno è di forma irregolare con andamento semiscosceso. La particella confina a Nord con la part.lla 17 a est con la part.lla 56 del fogl. 13 di proprietà dei sign.ri Capranica Francesco Maria e Capranica del Grillo Maria Adelaide, a sud con la part.lla 66 di proprietà dell'esecutato e 67 di proprietà della sig. Grassini Maria Elisa con la part.lla 17 di proprietà dell'esecutato.

Nel terreno al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza di bosco e prato.

Occorrerebbe effettuare una variazione di cultura di granparte della part.lla a bosco.

Part.lla 66 mq 2.210 seminativo

Il fondo, da PRG, si trova in zona H, sottozona H1, "campeggi: sono aree destinate alla creazione di campeggi comunque subordinati a concessione comunale; come risulta dal C,D,U.; **(allegato n. 22)**

Il terreno è di forma irregolare con andamento semiscosceso. La particella confina a Nord con la part.lla 17 e 19 a est con la part.lla 67 di proprietà della sig. Grassini Maria Elisa e con la part.lla 68 di proprietà del sig. Cardarelli Francesco a sud con le part.lle 69 e 70 e a ovest con la part.lla 375 tutte di proprietà dell'esecutato.

Nel terreno al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza di bosco.

Occorrerebbe effettuare una variazione di cultura della part.lla a bosco.

Part.lla 69 mq 500 seminativo

Il fondo, da PRG, si trova in zona H, sottozona H1, "campeggi: sono aree destinate alla creazione di campeggi comunque subordinati a concessione comunale; come risulta dal C,D,U.; **(allegato n. 22)**

Il terreno è di forma irregolare con andamento semiscosceso. La particella confina a Nord con la part.lla 66 a est con la part.lla 410 di proprietà delle sig.re Rversi Maria Agnese e Stefania a

sud con la part.Illa 72 di proprietà della sig.ra Rivesi Stefania e a ovest con la part.Illa 70 di proprietà dell'esecutato.

Nel terreno al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza di bosco.

Occorrerebbe effettuare una variazione di cultura della part.Illa a bosco.

Part.Illa 70 mq 1.500 seminativo

Il fondo, da PRG, si trova in zona H, sottozona H1, "campeggi: sono aree destinate alla creazione di campeggi comunque subordinati a concessione comunale; come risulta dal C,D,U.;

(allegato n. 22)

Il terreno è di forma irregolare con andamento semiscosceso. La particella confina a Nord con la part.Illa 66 e 70 a est con la part.Illa 69 quest'ultime di proprietà dell'esecutato e 72 di proprietà della sig.ra Riversi Stefania a sud con la part.Illa 71 e a ovest con la part.Illa 375 di proprietà entrambe dell'esecutato.

Nel terreno al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza di bosco e di un campo da tennis eseguito mediante C.E. n. 52/5805 del 25 maggio 2001. **(allegato n. 22/A)**

Occorrerebbe effettuare una variazione di cultura di parte della part.Illa a bosco e inserire in mappa e dichiararlo mediante la variazione catastale dei fabbricati censiti al fogl. 12 part.Illa 376, come è stato fatto per la piscina.

Il costo complessivo per l'esecuzione dell'accatastamento è di circa € 1.500,00

17

Part.Illa 336 mq 35910 uliveto vigneto

Il fondo, da PRG, si trova in zona H, sottozona H1, "campeggi: sono aree destinate alla creazione di campeggi comunque subordinati a concessione comunale; come risulta dal C,D,U.;

(allegato n. 22)

Il terreno è di forma irregolare con andamento semipianeggiante. La particella confina a Nord con la part.Illa 10 del fogl. 5 di proprietà della sig. Battistoni Marisa e la part.Illa 9 del fogl. 5 di proprietà della sig. Fonzi Anna a est con la part.Illa 337 di proprietà della sig. batti stoni Marisa a sud con strada vicinale e part.Illa 6 di proprietà dell'esecutato e a ovest con strada vicinale.

Nel terreno al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza prato ed uliveto.

Occorrerebbe effettuare una variazione di cultura della parte di particella da uliveto a prato.

Part.Illa 71 mq 1860 seminativo

Il fondo, da PRG, si trova in zona H, sottozona H1, "campeggi: sono aree destinate alla creazione di campeggi comunque subordinati a concessione comunale; come risulta dal C,D,U.;

(allegato n. 22)

Il terreno è di forma irregolare con andamento semipianeggiante. La particella confina a Nord con la part.Illa 70 di proprietà dell'esecutato, a est con la part.Illa 72 di proprietà della sig.ra

Rivesi Stefania a sud con la part.Illa 445 di proprietà dei sig.ri Batini Flavio e Fredduzzi Maria Concetta e ad ovest con la par.Illa 375 di proprietà dell'esecutato.

Nel terreno al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza in parte di kiwi e un parte di bosco.

Occorrerebbe effettuare una variazione di cultura da seminativo a frutteto e bosco.

Terreni Fogl. 11

Part.Illa 29 mq 14.090 bosco

Il fondo, da PRG, si trova in zona E "attività Agricole" sottozona E1 "Aree di tutela integrale bosco-pascolo-vegetazione mista.;come risulta dal C.D.U.; **(allegato n. 22)**

Il terreno è di forma irregolare con andamento semiscosceso. La particella confina a Nord ed est con la strada vicinale pozzarello a sud con la part.Illa 358 e 360 di proprietà dell'esecutato.

Nel terreno al momento del sopralluogo si è riscontrata la cultura catastale.

Part.Illa 31mq 14.470 bosco

Il fondo, da PRG, si trova in zona E "attività Agricole" sottozona E1 "Aree di tutela integrale bosco-pascolo-vegetazione mista.;come risulta dal C.D.U.; **(allegato n. 22)**

Il terreno è di forma irregolare con andamento semiscosceso. La particella confina a Nord con la part.Illa 29 di proprietà dell'esecutato a est con strada vicinale pozzarello e con la part.Illa 207 del fogl. 12 di proprietà del Comune di Bolsena ed a sud con la part.Illa 30 e a sud ovest con la part.Illa 30 di proprietà della sig.ra Battistoni Marisa e la part.Illa 360 di proprietà dell'esecutato.

Nel terreno al momento del sopralluogo si è riscontrata la cultura catastale.

Part.Illa 358 mq 3.579 seminativo

Il fondo, da PRG, si trova in zona E "attività Agricole" sottozona E1 "Aree di tutela integrale bosco-pascolo-vegetazione mista.;come risulta dal C.D.U.; **(allegato n. 22)**

Il terreno è di forma irregolare con andamento pianeggiante. La particella confina a Nord/est con la part.Illa 33 intestata ai sig.ri Cozza e Vallanti, a est con la part.Illa 29 a ovest con le part.Ille 359 e 360 di proprietà dell'esecutato.

Nel terreno al momento del sopralluogo si è riscontrata la cultura catastale.

Part.Illa 360 mq 56.815 frutteto

Il fondo, da PRG, si trova in zona E "attività Agricole" sottozona E1 "Aree di tutela integrale bosco-pascolo-vegetazione mista.;come risulta dal C.D.U.; **(allegato n. 22)**

Il terreno è di forma irregolare con andamento semiscosceso. La particella confina a Nord con la part.Illa 26 di proprietà della sig.ra Menichetti Cristina Maria, con la part.Illa 32 intestata al Comune di Bolsena, e con la part.Illa 33 intestata ai sig.ri Cozza e Vallanti a sud con la part. 1 del fogl. 12 intestata al Comune di Bolsena con la part.Illa 172,44 e 173 di proprietà dei sig.ri Hansen Crsten e Connie, e con la part.Illa 43 intestata a Pucci Claudio; ad est con la part.Illa 24 intestata ai sig.ri Calandrelli Maria e Grossi Mario, con la part.Illa 23 intestata a Prosperini Antonio, Giampiero e Puri Anna, con la part.Illa 14 di proprietà di Pucci Claudio, con la part.Illa 11 intestata a Belella Zaffiro e con la part.Illa 4 di proprietà di Villiva Giuseppe..

Nel terreno al momento del sopralluogo si è riscontrata la cultura catastale.

In via specifica si chiarisce che l'intera proprietà è costituita da un fondo chiuso accessibile mediante l'ingresso principale posto sulla Strada -----, tutte le particelle e i fabbricati censiti al fogl. 12 sono raggiungibili mediante una strada interna alla proprietà, che è stata variata nel suo percorso rispetto alla tracciato delle mappe catastali.

Per quanto riguarda le part.Ille censite nel fogl. 11 le stesse sono raggiungibili mediante il passaggio agevolato dentro la proprietà del fogl. 12, diversamente per raggiungere le stesse dalle strade vicinali esistenti, risulta essere molto difficoltoso, in quanto le stesse sono percorribili esclusivamente da mezzi agricoli o fuoristrada.

È necessario quindi istituire un diritto di passaggio sulla strada che attraversa la proprietà nel fogl. 12 per poter accedere in maniera agiata alle particelle censite nel fogl. 11, inoltre bisogna includere nell'istituzione del diritto di passaggio anche la part.Illa 29 del fogl. 11, per poter accedere alla part.Illa n. 30 non oggetto di pignoramento, rimasta interclusa.

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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati attuali dell'immobile sono conformi a quelli riportati nel pignoramento.

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 di 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;

Tra le planimetrie catastali e lo stato attuale sono state rilevate delle difformità riguardanti aumenti di superfici e di volumi, soprattutto nel corpo principale.

Inoltre sono state rilevate difformità di sagoma tra lo stato attuale e gli originari titoli abilitativi.

Inoltre su alcune part.lla sono stati rilevati dei fabbricati non censiti in catasto e non concessi dal Comune di Bolsena.

Le difformità riscontrate comunque rientrano all'interno della proprietà oggetto di pignoramento.

Il tutto è meglio evincibile dagli elaborati grafici delle C.E. originarie e dagli elaborati grafici dello stato attuale prodotti, di seguito riportati.

10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni da tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili congiunti (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

L'identificativo dei beni pignorati non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, ad eccezione della part.lla n. 30 del fogl. 11 che rimane interclusa dalle proprietà pignorate, come specificato nei punti precedenti va istituito un diritto di passaggio.

11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggio 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 pignoramento;

L'immobili nascono con la consistenza attuale.

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 sia necessari titoli abilitativi;

In riferimento alle difformità nei punti precedenti descritte, si fa rilevare che le stesse necessitano di pratiche edilizie per le parti sanabili, e di demolizioni per le parti non sanabili.

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

P.R.G. vigente, approvato con Deliberazione Giunta Regionale del Lazio N° 5795 del 23/09/1997:

Fogl. 11 part.IIa 29-31-358-360

Le part.IIe sopra descritte ricadono in **zona E: ATTIVITA' AGRICOLE "Sottozona E1" area di tutela integrale bosco-pascolo-vegetazione mista (area Ei del P.T.P..**

Zona agricola Normale – destinata esclusivamente all'esercizio delle attività agricole connesse con l'agricoltura.

Fogl. 12 part.IIa 5-6-7-8-9-10-11-13-15-16-17-19-56-57-66-69-70-71-336-375-376-377-378-379-380

Le part.IIe sopra descritte ricadono in **zona H: ZONE PER IL TURISMO "Sottozona H1"**.

Campeggi: sono aree destinate alla creazione di campeggi comunque subordinati a concessione comunale.

In via specifica la località Montebello, dove ricade la part.IIa in questione, viene ritenuta inammissibile per contrasto con la Tutela dei P.T.P.

Inoltre alcune part.IIe non ricadono totalmente su una singola zona di P.R.G., in particolare viene tutto specificato nel **Certificato di Destinazione Urbanistica** allegato alla presente, contenente le superfici delle singole particelle, le zone – sottozone su cui ricadono e le norme di applicazione. **"allegato 22"**

14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi 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;

Fabbricato Principale: Fogl. 12 part.IIa 376

Il fabbricato è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- C.E. n. 53/3376 del 10/11/1988 per opere di ristrutturazione, comprendente modifiche distributive interne e completamento strutturale; **"allegato 24"**

- domanda di condono edilizio ai sensi della L. n. 724 del 23/12/1994 **"allegato 23"**

Attualmente la stessa non è stata definita, come risulta dalla lettera redatta dal Responsabile del Servizio Luigi Sillioni **"allegato 25"**.

Per definire la stessa vanno eseguite le seguenti integrazioni:

- Accatastamento del singolo immobile in cat. D/10 "ora è accatastato in cat. D/1 non idonea per agriturismo;

-va acquisito il vincolo idrogeologico;

-va acquisito il parere paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 in subdelega L.R. n. 59/1995 per quanto riguarda la piscina;

- va acquisito il certificato di idoneità statica per quanto riguarda la piscina.

Per tutto quanto sopra la richiesta di condono in oggetto resta improcedibile fino all'acquisizione della documentazione mancante.

Inoltre nelle strutture sopra descritte, sono stati edificati dei corpi aggiuntivi, come tettoie verande etc. le quali non possono essere sanate, pertanto vanno rimosse.

Oneri e spese per definizione condoni e rimessa in pristino delle opere non sanabili:

- Variazione catastale degli immobili costituenti l'agriturismo, in cat. D/10 "ora è accatastato in cat. D/1 non idonea per agriturismo, l'importo complessivo tra bolli e oneri per professioni è quantificabile in linea di massima in € **1.500,00**
- Vincolo idrogeologico, per definire il condono, l'importo complessivo tra bolli e oneri per professioni è quantificabile in linea di massima in € **2.500,00**
- parere paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 in subdelega L.R. n. 59/1995 per quanto riguarda la piscina tra bolli e oneri per professioni, escludendo le sanzioni effettuate dal Ministero dei Beni Culturali e Ambientali, l'importo complessivo tra bolli e oneri per professioni è quantificabile in linea di massima in € **1.500,00**
- simulazione accatastamento ante condono di ogni singolo immobile con la destinazione d'uso originaria in maniera tale di confrontare le rendite catastali ante condono con quelle attuali per il calcolo del danno ambientale € **1.000,00**
- certificato di idoneità statica della piscina € **1.000,00**
- l'immobile inoltre necessita di una C.I.L.A. in sanatoria, una volta definito il condono per "diversa distribuzione interna" in quanto lo stato attuale non è conforme alla domanda di sanatoria, come risulta dall'elaborato allegato alla presente, e relativa variazione catastale, compresi sanzioni bolli e oneri professionista; € **3.000,00**
- Demolizione delle strutture realizzate a ridosso del fabbricato:
fabbricato principale "camere"
 - struttura in legno porticato "gazebo" mq 20,46
 - portico in legno mq 34,25fabbricato "sala ristoro"
 - struttura chiusa "veranda" mq 21.60
 - struttura in legno chiusa mq 10,00
 - tettoia in legno mq 16Demolizione degli ampliamenti eseguiti sopra descritti compreso il trasporto a discarica dei materiali di risulta:
mq 102 x €/mq 20= € 2.040,00 € **2.040,00**

- Inoltre per quanto riguarda l'impatto ambientale, da una simulazione fatta dallo scrivente degli accatastamenti ante condono si è potuto in linea di massima calcolare il relativo danno ambientale che si aggira, escludendo € 3.848,89 già pagate, intorno a **€ 8.000,00**

Totale oneri per rendere l'immobile sano € 20.540,00

Fabbricato: Fogl. 12 part.IIIa 377

Il fabbricato è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- C.E. n. 94/2624 del 31/10/1984 per la costruzione di una tettoia; "**allegato 26**"
- domanda di condono edilizio ai sensi della L. n. 724 del 23/12/1994 "**allegato 23**"

Attualmente la stessa non è stata definita, come risulta dalla lettera redatta dal Responsabile del Servizio Luigi Sillioni - integrazioni come per la part.IIIa 376- "**allegato 25**".

Detto fabbricato è conforme alla domanda di condono edilizio e al relativo accatastamento.

Fabbricato: Fogl. 12 part.IIIa 378

Il fabbricato è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- C.E. n. 94/2624 del 31/10/1984 per la realizzazione di una residenza rurale; "**allegato 26**"

In via specifica si fa rilevare che l'immobile tra lo stato attuale e la C.E. sopra descritta riporta delle difformità sostanziali per quanto riguarda la sagoma edificata.

Detto immobile è difforme nella sagoma, nella distribuzione interna e nella destinazione dei vani rispetto alla c.e. originaria, il tutto rientrante nella cubatura assentita, quindi necessita di una pratiche edilizie in sanatoria per essere regolarizzato e sanato, e di un accertamento di conformità paesaggistica, come meglio specificato nell'elaborato grafico dello stato attuale "**allegato 27**"

Oneri e spese per regolarizzazione urbanistica immobile

- Accertamento di Conformità paesaggistica (art. 167, comma 4) per opere eseguite in difformità di C.E. ma rientranti nella superficie e nel volume assentito, importo del professionista, e dell'impatto ambientale, escluse le sanzioni effettuate dal Ministero dei Beni Culturali e Ambientali..... **€ 4.000,00**
- Pratica edilizia in Sanatoria per opere eseguite in difformità di C.E. ma rientranti nella superficie e nel volume assentito, importo del professionista, escluse le sanzioni amministrative della sanatoria **€ 2.500,00**

Totale oneri per rendere l'immobile sano € 6.500,00

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dell'immobile

Alfredo Bertini geometra

01037 RONCIGLIONE (VT)

VIA S. PULZONE, 20 TEL. 338 9814234

Fabbricato: Fogl. 12 part.IIIa 380

Il fabbricato è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- C.E. n. 94/2624 del 31/10/1984 per la realizzazione di un fabbricato per ricovero bestiame; **"allegato 26"**

L'immobile nelle sue dimensioni risponde alla C.E. e all'accatastamento effettuato ad eccezione di un aumento di superficie entro terra "cantina" non sanabile da chiudere.

Oneri e spese per regolarizzazione urbanistica immobile

- Tombatura della parte entroterra mediante, la demolizione di murature, solaio e quanto altro realizzato al disotto del piano di campagna. **€ 2.000,00**

Totale oneri per rendere l'immobile sano € 2.000,00

Fabbricato: Fogl. 12 part.IIIa 501 "ex fabbricato rurale"

Il fabbricato è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- C.E. n. 133/2128 del 01/12/1980 per la ristrutturazione e restauro di un casale; **"allegato 28"**

Oneri e spese per regolarizzazione urbanistica immobile

- Rispetto alla C.E. sopra descritta l'immobile necessita di una C.I.L.A. in sanatoria, per **"diversa distribuzione interna"** in quanto lo stato concesso è privo di tramezzature interne, per un'importo complessivo, compreso accatastamento, sanzioni bolli e oneri professioni; **€ 3.000,00**
- per quanto riguarda le variazioni prospettive, oltre al nulla osta in sanatoria da richiedere al Genio Civile per la variazione della finestra sull'attuale cucina, va richiesto l'accertamento della compatibilità paesaggistica per un importo totale, incluso professionista, escluse le sanzioni effettuate dal Ministero dei Beni Culturali e Ambientali **€ 3.000,00**
- Demolizione dell'ampliamento non sanabile ed il ripristino del balcone coperto, mediante l'eliminazione dell'infisso; **€ 2.500,00**

Totale oneri per rendere l'immobile sano € 8.500,00

Le difformità sono state evidenziate nell'elaborato dello stato attuale **"allegato 29"**

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dell'immobile.

Inoltre di seguito si vanno a quantificare le demolizioni dei fabbricati, e della piscina descritte nei punti precedenti, posizionati nella part.IIIa 375 "tettoia ricovero mezzi agricolo, box cavalli, e tettoia" piscina posizionata nella part.IIIa 375 a ridosso della part.IIIa 501

- **piscina:** demolizione di piscina eseguita in muratura, compreso il trasporto a discarica del materiale di risulta e rimessa in pristino del terreno vegetale nella forma e profilo originario a corpo **€ 5.000,00**
- **tettoia per ricovero mezzi agricoli:** demolizione di struttura metallica e copertura a tetto in legno mq 96 x €/mq 20 **€ 1.920,00**
- **box cavalli:** demolizione di struttura metallica e copertura a tetto in legno mq 57 x €/mq 30 **€ 1.710,00**
- **tettoia:** demolizione di struttura in legno e copertura metallica mq 60 x €/mq 20 **€ 1.200,00**

Per finire va istituito un diritto di passaggio per accedere agevolmente alle part.ile pignorate censite nel fogl. 11 "per le motivazioni nei punti precedenti espresse", mediante il passaggio sulla strada esistente che attraversa la proprietà pignorata del fogl. 12. **€ 2.000,00**

TOTALE GENERALE DI ONERI DA DETRARRE € 49.370,00

15) Dica se 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

25

Il presente pignoramento può essere diviso in due LOTTI:
LOTTO A – fabbricati e part.ile ai terreni censite nel fogl. 12;
LOTTO B – part.ile ai terreni censite al fogl. 11.

16) Dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singolo 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 della L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobili pignorati sono di piena proprietà dell'esecutato.

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;

L'immobili e i terreni al momento sono gestiti dall'esecutato, come azienda agrituristica.

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 attività economica ovvero costituisca seconda casa;*

L'immobili non costituiscono esigenze abitative.

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 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;*

non ci sono vincoli di cui sopra.

21) ***Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 20.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 20.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 20.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 20.4 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;*

LOTTO A FABBRICATI

Fogl. 12 part.IIa 376 corpo N. 1 - 2

<u>Corpo 1</u>	<u>Identificazione vano</u>	<u>Superficie</u>	<u>Coeff. Correz.</u>	<u>Sup. commerciale</u>
<u>Piano</u>				
T°	camere e servizi	137,00	100%	137,00
1°	camere e servizi	104,00	100%	104,00
sottotetto	camere e servizi	104,00	100%	104,00
altana	ripostiglio	22,00	60%	13,20
<u>Corpo 2</u>	<u>Identificazione vano</u>	<u>Superficie</u>	<u>Coeff. Correz.</u>	<u>Sup. commerciale</u>
<u>Piano</u>				
T°	sala da pranzo	87,00	100%	87,00
rialzato	Cucina/preparazione Ufficio etc.	100,00	100%	100,00
rialzato	terrazzo	10,00	fino a 10 mq 30%	mq 3,00
	terrazzo	37,20	più di 10 mq 15%	mq 5,58
La Part.IIa 376 ente urbano "giardinomq 1954 a detrarre mq 429 ingombro fabbricati e piscina" mq 1525 viene calcolata come superficie ragguagliata				
T	fino alla superficie dell'unità immobiliare	429	10%	Sup. ragguagliata 42,90
T	parte eccedente	1525-429 1.096	2%	Sup. ragguagliata 21,92

SUPERFICIE COMMERCIALE PART.LLA 376- MQ 618,60

Oltre la piscina di mq 120 per un importo complessivi a corpo di € 25.000,00

Fogl. 12 part.IIa 377

<u>Corpo 1</u>	<u>Identificazione vano</u>	<u>Superficie</u>	<u>Coeff. Correz.</u>	<u>Sup. commerciale</u>
<u>Piano</u>				

T°	Accoglienza clienti	45,90	100%	45,90
----	---------------------	-------	------	-------

SUPERFICIE COMMERCIALE PART.LLA 377- MQ 45,90

Fogl. 12 part.IIa 378

<u>Corpo 1</u>	<u>Identificazione vano</u>	<u>Superficie</u>	<u>Coeff. Correz.</u>	<u>Sup. commerciale</u>
<u>Piano</u>				
T°	camere e servizi	127,61	100%	127,61

SUPERFICIE COMMERCIALE PART.LLA 378- MQ 127,61

Fogl. 12 part.IIa 380

<u>Corpo 1</u>	<u>Identificazione vano</u>	<u>Superficie</u>	<u>Coeff. Correz.</u>	<u>Sup. commerciale</u>
<u>Piano</u>				
T°	Box	69,90	25%	17,47

SUPERFICIE COMMERCIALE PART.LLA 380- MQ 17,47

Fogl. 12 part.IIa 501

<u>Corpo 1</u>	<u>Identificazione vano</u>	<u>Superficie</u>	<u>Coeff. Correz.</u>	<u>Sup. commerciale</u>
<u>Piano</u>				
T+1°	abitazione	229,52	100%	229,52
1°	Balcone coperto	9,46	40%	3,78
T°	forno	9,46	15%	1,41
la part.IIa 501 ente urbano, giardino mq 640 a detrarre mq 125 ingombro fabbricati mq 515 viene calcolata come superficie ragguagliata				
T	fino alla superficie dell'unità immobiliare	125	10%	Sup. ragguagliata 12,50
T	parte eccedente	515-125		

Alfredo Bertini geometra

01037 RONGIGLIONE (VT)

VIA S. PULZONE, 20 TEL. 338 9814234

		390	2%	Sup. raggugliata 7,80
--	--	-----	----	-----------------------

SUPERFICIE COMMERCIALE PART.LLA 501- MQ 255,01

SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE LOTTO A MQ 1.064,59

N.B per quanto riguarda la valutazione, non avendo un parametro ufficiale, si è provveduto a paragonare gli immobili con le valutazioni delle banche date nazionali inerenti le quotazioni immobiliari desunti dall'osservatorio del Mercato Immobiliare -Banche Dati -residenziali, zona exsraurbana/agricola, ville e villini "anno 2015 2° semestre" che varia per la tipologia in questione da un minimo di € 1.100 ad un massimo di € 1.500, dato il buono stato dell'immobili e soprattutto della posizione panoramica ed esclusiva in cui sono posizionati, si è ritenuto fissare il prezzo a € 1.500,00/mq

Lotto unico: superficie commerciale €. 1.500,00/mq

Avremo:

Valore:mq. 1.064,59 x €/mq 1.500,00 = **€ 1.596.885,00**
Oltre la piscina di mq 120 per un importo complessivi a corpo di **€ 25.000,00**
€ 1.621.885,00

29

N.B. si fa presente che l'immobili oggetto di stima necessitano per loro regolarizzazione come riportato nei punti precedenti di pratiche edilizie per definizione condoni pratiche edilizie in sanatoria, demolizioni e accatastamenti, il tutto per un importo complessivo di circa € 49.370,00

Valore € 1.621.885 - 49.370,00 = € 1.359.597,00

Valore ordinario del LOTTO A "fabbricati" € 1.572.515,00

LOTTO A TERRENI

**Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della provincia di Viterbo -
Annualità 2013
Comune di Bolsena**

- frutteto	€	16.650,00	Ha - € 1,67/mq
- bosco ceduo	€	6.350,00	Ha - € 0,64/mq
- seminativo	€	9.800,00	Ha - € 0,98/mq
- bosco misto	€	6.800,00	Ha - € 0,68/mq
- seminativo arborato	€	10.800,00	Ha - € 1,08/mq

- pascolo arborato	€	5.950,00	Ha - € 0,60/mq
- uliveto vigneto	€	12.800,00	Ha - € 1,28/mq

Fogl. 12 part.IIa 375

- Seminativo mq 18.616 x € 1,08 =	€	20.105,28	
- Frutteto mq 57.000 x € 1,67 =	€	<u>95.190,00</u>	
Sommano	€	115.295,28	

€ 115.295,28

Fogl. 12 part.IIa 379

- bosco ceduo mq 2.866,00 x € 0,64 =	€	1.834,24	
--------------------------------------	---	----------	--

€ 1.834,24

Fogl. 12 part.IIa 5

- seminativo mq 1.790,00 x € 0,98 =	€	1.754,20	
-------------------------------------	---	----------	--

€ 1.754,20

Fogl. 12 part.IIa 6

- Frutteto mq 2.500,00 x € 1,67 =	€	4.175,00	
-----------------------------------	---	----------	--

€ 4.175,00

Fogl. 12 part.IIa 7

- bosco misto mq 3.760 x € 0,68 =	€	2.556,80	
-----------------------------------	---	----------	--

€ 2.566,80

Fogl. 12 part.IIa 8

- bosco ceduo mq 6.190,00 x € 0,64 =	€	3.961,60	
--------------------------------------	---	----------	--

€ 3.961,60

Fogl. 12 part.IIa 9

- bosco ceduo mq 6.980,00 x € 0,64 =	€	4.467,20	
--------------------------------------	---	----------	--

€ 4.467,20

Fogl. 12 part.IIa 10

- bosco misto mq 4.100,00 x € 0,68 =	€	2.788,00	
--------------------------------------	---	----------	--

€ 2.788,00

Fogl. 12 part.IIa 11

- seminativo mq 2.700,00 x € 1,08 =	€	2.916,00	
-------------------------------------	---	----------	--

€ 2.916,00

Fogl. 12 part.IIa 13

- pascolo arborato mq 3.190,00 x € 0,60 =	€	1.914,00	
---	---	----------	--

€ 1.914,00

Fogl. 12 part.IIa 15

- Frutteto mq 6.600,00 x € 1,67 =	€	11.022,00	
-----------------------------------	---	-----------	--

€ 11.022,00

Fogl. 12 part.IIa 16

- bosco ceduo mq 7.520,00 x € 0,64 =	€	4.812,80	
--------------------------------------	---	----------	--

€ 4.812,80

Fogl. 12 part.IIa 17

- bosco ceduo mq 7.070,00 x € 0,64 =	€	4.524,80	
--------------------------------------	---	----------	--

€ 4.524,80

Fogl. 12 part.IIa 56

- bosco misto mq 8.370,00 x € 0,68 = € 5.691,00 € **5.691,00**

Fogl. 12 part.IIa 57

- bosco misto mq 5.510,00 x € 0,68 = € 3.746,80 € **3.746,80**

Fogl. 12 part.IIa 19

- bosco misto mq 3.430,00 x € 0,68 = € 2.332,40 € **2.332,40**

Fogl. 12 part.IIa 66

- bosco misto mq 2.210,00 x € 0,68 = € 1.502,80 € **1.502,80**

Fogl. 12 part.IIa 69

- bosco misto mq 500,00 x € 0,68 = € 340,00 € **340,00**

Fogl. 12 part.IIa 70

- bosco misto mq 1.500,00 x € 0,68 = € 1.020,00 € **1.020,00**

- campo da tennis sulla stessa particella realizzato
detrato di spese per accatastamento a corpo € **50.000,00**

Fogl. 12 part.IIa 336

- bosco misto mq 35.910,00 x € 1,28 = € 45.964,80 € **45.964,80**

Fogl. 12 part.IIa 71

- bosco misto mq 1.860,00 x € 0,68 = € 1.264,00 € **1.264,00**

Valore ordinario del LOTTO A "terreni" € 273.893,72

Valore TOTALE LOTTO A "fabbricati e terreni"

€ 1.572.715,00 + € 273.893,72 = € 1.846.408,72

LOTTO B TERRENI

Fogl. 11 part.IIa 29

- bosco ceduo mq 14.090,00 x € 0,64 = € 9.017,60 € **9.017,60**

Fogl. 11 part.IIa 31

Alfredo Bertini geometra

01037 RONCIGLIONE (VT)

VIA S. PULZONE, 20 TEL. 338 9814234

- bosco ceduo mq 14.470,00 x € 0,64 = € 9.260,80 € **9.260,80**

Fogl. 11 part.IIa 358

- seminativo mq 3.579,00 x € 0,98 = € 3.507,42 € **3.507,42**

Fogl. 11 part.IIa 360

- Frutteto mq 56.815,00 x € 1,67 = € 94.881,05 € **94.881,05**

Sommano € 116.666,87

Da valore totale va detratto l'oneri per l'istituzione di un diritto di passaggio sulla part.IIa 29 del fogl. 11 inclusa nel pignoramento, per dare la possibilità d'accesso alla part.IIa 30 rimasta interclusa "non oggetto di pignoramento".

€ **2.000,00**

Valore ordinario del LOTTO B "terreni"

€ **116.666,87 - € 2.000,00 = € 114.666,87**

32

Valore LOTTO B "terreni" € 114.666,87

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.

Da una ricerca effettuata presso l'ufficio dei servizi di pubblicità immobiliare non ci sono contratti di locazione registrati.

Ronciglione 06/09/2016

il C.T.U. incaricato
Alfredo Bertini Geometra

Alfredo Bertini geometra

01037 RONCIGLIONE (VT)

VIA S. PULZONE, 20 TEL. 338 9814234



Alfredo Bertini Geometra
01037 Ronciglione VT
Via Scipione Pulzone n° 20
Mob. 338 9814234

posta elettronica
geom.bertini@hotmail.it
alfredo.bertini@geopec.it

Allegati:

- 1 - verbale di sopralluogo;
- 2 - quesito giudice;
- 3 - verbale di sopralluogo;
- 4 - posticipazione udienza;
- 5 - riunione a procedimento;
- 6 - verbale di sopralluogo;
- 7 - verbale di sopralluogo;
- 8 - posticipazione udienza;
- 9 - Atto di compravendita del 31 Agosto 1979 rep. n° 5444 a firma del Dott. Giuseppe Benigni, Notaio in Viterbo;
- 10 - Atto di compravendita del 24 Ottobre 1988 rep. n° 38257 a firma del Dott. Giuseppe Benigni, Notaio in Viterbo;
- 11 - Atto di compravendita del 16 Giugno 1987 rep. n° 36322 a firma del Dott. Giuseppe Benigni, Notaio in Viterbo;
- 12 - Atto di compravendita del 23 Giugno 1987 rep. n° 55786 a firma del Dott. Gianfranco Condemi, Notaio in Roma;
- 13 - omissis;
- 14 - Atto di compravendita del 3 Aprile 1992 rep. n° 44156 a firma del Dott. Luigi Orzi, Notaio in Viterbo;
- 15 - Atto di compravendita del 30 Settebre 1992 rep. n° 45546 a firma del Dott. Luigi Orzi, Notaio in Viterbo;
- 16 - Atto di compravendita del 16 Giugno 1987 rep. n° 36322 a firma del Dott. Giuseppe Benigni, Notaio in Viterbo
- 16/A - Atto di compravendita del 12 Ottobre 1982 rep. n° 27310 a firma del Dott. Luigi Orzi, Notaio in Viterbo;

Alfredo Bertini geometra

01037 RONCIGLIONE (VT)

VIA S. PULZONE, 20 TEL. 338 9814234

- 17 - visure e planimetrie catastali;
- 18 - relazione notarile;
- 19 - Estratto di Matrimonio e certificato di stato di famiglia;
- 20 - Ispezioni ipotecarie,
- 21 - Estratto di mappa catastale sia d'impianto che attuale, dei fabbricati e dei terreni;
- 22 - Certificato di destinazione Urbanistica;
- 22/A- C.E. n. 52/5805 del 25/05/2001;
- 23 - Domanda di Concessione in Sanatoria L. 724, con relativi allegato di progetto e di fatto;
- 23/A- Visura Ordinaria dell'Impresa "Zammarano Marco";
- 24 - C.E. n. 53/3376 del 10/11/1988;
- 25 - Lettera di definizione condono edilizio da parte del Responsabile del Servizio;
- 26 - C.E. n. 94/2626 del 31/10/1994;
- 27 - planimetria stato attuale immobile;
- 28 - C.E. n. 133/2128 del 1/12/1980;
- 29 - planimetria stato attuale immobile;
- 30 - Documentazione fotografica

Ronciglione 25/07/2016

il C.T.U. incaricato
Alfredo Bertini Geometra



34

Risposta alle osservazione dell'ing. Fociani Maurizio pervenute entro il termine del 05/09/2016

In riferimento alla dettagliata osservazione da parte del CTP Ing. Fociani Maurizio, si relaziona quanto segue:

Il quesito posto dal Giudice recita "di sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti immobili di proprietà di Zammarano Marco, nato a Roma il 05/12/1945, siti in Comune di Bolsena, e precisamente i seguenti fabbricati e terreni adibiti ad azienda agrituristica in località Montebello.....etc."

Nella valutazione eseguita ho ritenuto, considerato il quesito posto dal Giudice, di dover valutare gli immobili "Fabbricati e Terreni" riguardo alle loro destinazioni "non prendendo in considerazione l'azienda agrituristica" e nel contesto ambientale in cui sono ubicati. La valutazione è stata eseguita con il

metodo della comparazione, prendendo come riferimento "le quotazioni delle banche dati nazionali, inerenti le quotazioni immobiliari desunte dall'osservatorio del mercato immobiliare - Banche Dati - residenziali zona extra urbana/agricola, ville e villini "anno 2015 secondo semestre", considerando che gli immobili da stimare secondo il mi punto di vista, siano assimilabili a questa tipologia.

Il CTP contrariamente a quanto da me interpretato nel quesito posto, ritiene, non di valutare esclusivamente gli immobili per la loro destinazione, ma l'insieme dell'azienda agrituristica nel suo complesso.

Chiaramente con i due metodi di valutazione si potrebbero ottenere risultati diversi, a vantaggio della valutazione che comprenda l'azienda nel suo complesso, fermo restando che la stessa produca un reddito positivo.

Volendo in via teorica, esaminare la valutazione fatta dal CTP, si rileva quanto segue:

Primo metodo di stima utilizzato "stima per capitalizzazione del reddito"

In riferimento alla stima di cui sopra il sottoscritto osserva quanto segue:

- nella valutazione dell'azienda, il CTP, come da lui stesso affermato, non utilizza i bilanci certi riferiti agli ultimi esercizi commerciali, giustificando il fatto di mancanza di tempo per la stesura della relazione ma dati estrapolati con approssimazioni dai bilanci dell'azienda da lui esaminati ma non prodotti.

A riguardo è chiaro che il sottoscritto non può esprimere nessun giudizio sulla valutazione elaborata dal CTP, poiché il metodo di stima adottato, assume una concreta rilevanza solo se si utilizzano i bilanci certi degli ultimi esercizi commerciali di un'azienda.

Secondo metodo di stima "stima in base al costo di costruzione vetustato"

Il metodo consiste nel determinare il valore dell'edificio, conoscendo il costo di costruzione attuale per poi deprezzarlo in base all'effettiva età dell'edificio. In sostanza il valore dell'immobile deprezzato è una funzione che dipende dal costo di costruzione allo stato attuale, dal numero di anni di vita utile del fabbricato dalla vita trascorsa dallo stabile al momento della valutazione.

A tale riguardo si osserva, che i valori assunti dal CTP per la determinazione del costo di costruzione attuale "valore dei terreni edificabili, valore del costo di costruzione dell'immobile" sono elevati e non trovano riscontro nell'attuale mercato immobiliare e delle costruzioni.

Per la determinazione di detti valori, il CTP parla genericamente "di analisi eseguite sui costi ordinariamente praticati sul mercato locale" senza citare o produrre nessun documento certo per confermare detti valori "atti di compravendita di terreni, fabbricati, contratti d'appalto per edificazione, pubblicazioni della Camera di Commercio sul valore del costo di costruzione degli immobili, dichiarazioni di compravendita delle Agenzie Immobiliari etc.

Alfredo Bertini geometra

01037 RONCIGLIONE (VT)

VIA S. PULZONE, 20 TEL. 338 9814234

etc.”

In conclusione pur non contestando i metodi di valutazione seguiti dal CTP, si ritiene che non siano inerenti in parte al quesito posto dal giudice “*stima per capitalizzazione del reddito dell’Azienda agrituristica nel suo complesso*” ed in parte non suffragati da documentazione certa nella “*stima in base al costo di costruzione vetustato*” .

Riguardo al metodo di valutazione dei terreni, lo scrivente ritiene che i valori applicati desunti “Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della provincia di Viterbo - Annualità 2013 -Comune di Bolsena” sono stati presi in considerazione per la valutazione dei terreni, come il CTP ha preso in considerazione altri metodi di valutazione.

Per quanto riguarda i terreni identificati in zona F4 (attrezzature ed impianti di interesse generale parco archeologico) e H1 (campeggi - aree destinate alla creazione di campeggi comunque subordinati alla richiesta di concessione comunale) il CTP dichiara che con stretti percorsi normativi e autorizzativi è solitamente possibile procedere ad un sfruttamento nei limiti consentiti dalle norme urbanistiche delle aree secondo le proprie destinazioni, a mio parere i percorsi normativi sono tortuosi e alcune volte non portano a nessun risultato positivo.

Inoltre per quanto riguarda le part.lle omesse nella valutazione, in altre parole la part. 11 del fogl. 12 e la part.lla 29 del fogl. 11; le stesse sono state integrate nella presente valutazione.

36

- si allega copia delle osservazioni fatte dal CTP ing. Fociani Maurizio.

Ronciglione 25/07/2016

il C.T.U. incaricato
Alfredo Bertini Geometra

