

SOMMARIO

A.	PREMESSA.....	3
B.	ASPETTI GENERALI	3
C.	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	5
D.	ATTI DI PROVENIENZA	16
E.	SITUAZIONE IPOCATASTALE	18
F.	SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.....	21
G.	VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	34
H.	FORMAZIONE DEL LOTTO.....	45

A. PREMESSA

Oggetto della Relazione Estimativa è il compendio immobiliare costituito da terreni con fabbricati sito in Via Cassia Cimina n. 3.098 a Nepi (VT) di proprietà per 1/2 indiviso dei soci

La presente Relazione aggiorna la precedente del 17/07/2023 nella quale erano state evidenziate alcune problematiche catastali riguardanti i beni oggetto di stima da regolarizzare prima della vendita. In particolare:

- il pergolato, la piscina e il locale tecnico per impianti della piscina non erano accatastati;
- l'intestazione catastale degli immobili del compendio, indicata "in regime di comunione dei beni", non era conforme ai titoli di acquisto poiché i sigg. Tamantini Sandro e Orvietani Dolcissima hanno acquistato gli immobili in oggetto vigente il "regime di separazione dei beni fra loro".

Con l'accatastamento della piscina, del locale tecnico e del pergolato, realizzati a servizio dell'abitazione, è cambiata la categoria catastale e la planimetria dell'abitazione da A/2 ad A/7 (Villino) e, a seguito del frazionamento del terreno distinto con la part. 249 di mq 2.518 su cui tali beni insistevano, è variata anche la suddetta part. 249 ora distinta con part. 543 di mq 2.189. In conseguenza delle variazioni catastali eseguite si è proceduto all'aggiornamento della stima del valore degli immobili del compendio.

B. ASPETTI GENERALI

Il compendio immobiliare, sito nel Comune di Nepi in località Manetti e con accesso dalla Via Cassia Cimina n. 3.098, è costituito da: villino di superficie circa mq 100 con piscina esterna, locale impianti e pergolato (fgl. 5 part. 250-252 sub. 1, cat. A/7), fabbricato per annessi agricoli (fgl. 5 part. 375, cat. F/3) e terreni circostanti per una superficie complessiva di mq 15.083.

Di seguito la mappa catastale e la vista dall'alto del compendio immobiliare:



Il compendio è catastalmente individuato come segue:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
F	NEPI(VT) LOCALITA' MANETTI n. SNC Piano T	5	375		Cat.F/3				Euro:
F	NEPI(VT) VIA PROVINCIALE CASSIA CIMINA n. 3098 Piano T	5	250 - 252 graffiate	1	Cat.A/7	1	6 vani	Totale: 130 m ² - Totale escluse aree scoperte: 107 m ²	Rendita proposta Euro: 867,65
T	NEPI(VT)	5	178		SEMINATIVO	3	1120		R.D. Euro: 5,21 R.A. Euro: 2,31
T	NEPI(VT)	5	543		SEMIN ARBOR	3	2189		R.D. Euro: 10,74 R.A. Euro: 5,65
T	NEPI(VT)	5	529		SEMIN ARBOR	3	382		R.D. Euro: 1,87 R.A. Euro: 0,99
T	NEPI(VT)	5	530		SEMIN ARBOR	3	1693		R.D. Euro: 8,31 R.A. Euro: 4,37
T	NEPI(VT)	5	531		SEMIN ARBOR	3	4		R.D. Euro: 0,02 R.A. Euro: 0,01
T	NEPI(VT)	5	532		SEMIN ARBOR	3	2		R.D. Euro: 0,01 R.A. Euro: 0,01
T	NEPI(VT)	5	535		SEMINATIVO	2	5047		R.D. Euro: 33,89 R.A. Euro: 14,34
T	NEPI(VT)	5	536		SEMINATIVO	2	4402		R.D. Euro: 29,55 R.A. Euro: 12,50
T	NEPI(VT)	5	537		SEMINATIVO	2	59		R.D. Euro: 0,40 R.A. Euro: 0,17
T	NEPI(VT)	5	538		SEMINATIVO	2	185		R.D. Euro: 1,24 R.A. Euro: 0,53

Inoltre, risulta in capo ai falliti il terreno ubicato nel Comune di Monterosi (VT) così distinto:

	Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Sup. catastale mq	Rendita
13	T	MONTEROSI (VT)	7	315		SEMINATIVO	3	170	R.D. Euro: 0,79 R.A. Euro: 0,35

e intestato a:

- ██████████ Usufruttuario parziale di livello
- ██████████ Livellario per 1/40
- ██████████ Livellario per 39/40
- ██████████ Diritto del concedente

(Atto Pubblico del 08/01/1982 Repertorio n. 26190, Rogante Ventriglia F. di Civita Castellana, Registrazione a Viterbo n. 974 del 28/01/1982 n. 7483).

Il piccolo terreno di mq 170 distinto al fgl. 7 part. 315, intestato ai falliti e ubicato nel Comune di Monterosi (VT), Via Giuseppe Belloni presso il civ. 54, a circa 10 Km dal compendio immobiliare principale di Via Cassia Cimina, 3.098 a Nepi, è di seguito rappresentato:



Da quanto illustrato in precedenza si evince che la part. 315 comprende il cancello su strada e una porzione del viale di accesso alle part. 124, 1366 e 1367 di altra proprietà.

Ai fini della Relazione estimativa il sottoscritto perito ha svolto le necessarie ricerche documentali presso gli uffici del Comune di Nepi, con accesso agli atti per acquisire la documentazione edilizia degli immobili e la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni, e presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo per verificare la situazione catastale del compendio immobiliare, ha acquisito le Relazioni Ipocatastali del Notaio Silvia Masucci, incaricata dalla procedura fallimentare, ed ha eseguito dei sopralluoghi per prendere visione dello stato degli immobili ed operare gli opportuni rilievi metrici e fotografici.

Inoltre, come autorizzato dal GD con provvedimento del 31/05/2024, il sottoscritto Esperto ha effettuato la regolarizzazione catastale degli immobili siti in Via Cassia Cimina, 3.098 a Nepi eseguendo l'accatastamento della piscina, del locale impianti e del pergolato e la rettifica della errata intestazione catastale dei cespiti.

C. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare in Via Cassia Cimina n. 3098 a Nepi (VT) è ubicato in località Manetti, un piccolo nucleo residenziale di origine spontanea sito lungo la via Cassia Cimina situato a circa 5 km dal Comune di Nepi.

Esso è costituito da un terreno della superficie di mq 15.083, coltivato prevalentemente a nocciolo, con i seguenti fabbricati: una abitazione con area cortilizia, piscina esterna, locale tecnico e adiacente struttura a pergolato, un fabbricato per annessi agricoli in corso di costruzione.

Sono presenti anche due manufatti realizzati senza titolo edilizio, uno dei quali ad uso residenziale e l'altro come deposito con tettoia attiguo al locale impianti del pozzo, e due

strutture rimovibili (una in legno e l'altra in lamiera) per depositi di attrezzi e materiali.

L'accesso principale avviene da Via Cassia Cimina al civ. 3.098 tramite un cancello metallico che, attraverso un vialetto interno alla proprietà, conduce all'abitazione. È presente anche un cancello secondario, adiacente al principale, che immette direttamente nei terreni.



Vista del compendio immobiliare e degli accessi da Via Cassia Cimina



Vista dei cancelli d'ingresso principale (a destra) e secondario(a sinistra) da Via Cassia Cimina



Cancello principale su Via Cassia Cimina e vialetto interno verso il villino

TERRENI (Fgl. 5 part. 178 - 529 - 530 - 531 - 532 - 535 - 536 - 537 – 538 - 543)

L'accesso al compendio avviene da Via Cassia Cimina tramite due cancelli contigui:

- cancello principale, ad apertura automatica, che rappresenta l'ingresso al civico n.3.098 e che tramite vialetto interno conduce al villino;
- cancello secondario, ad apertura manuale, che immette direttamente nella particella di terreno n. 535.

I terreni del compendio sono catastalmente così individuati:

Catasto Terreni del Comune di Nepi (VT)				
Foglio	Particella	Classamento	Classe	Sup. mq
5	178	SEMINATIVO	3	1.120
5	543	SEMIN ARBOR	3	2.189
5	529	SEMIN ARBOR	3	382
5	530	SEMIN ARBOR	3	1.693
5	531	SEMIN ARBOR	3	4
5	532	SEMIN ARBOR	3	2
5	535	SEMINATIVO	2	5.047
5	536	SEMINATIVO	2	4.402
5	537	SEMINATIVO	2	59
5	538	SEMINATIVO	2	185
Superficie totale mq				15.083

Come si evince dai sopralluoghi svolti la maggior parte del terreno del compendio è attualmente coltivato a nocciolo, in particolare tale coltura interessa le part. 178 - 530 - 535 - 536, per una superficie totale di mq 12.262.

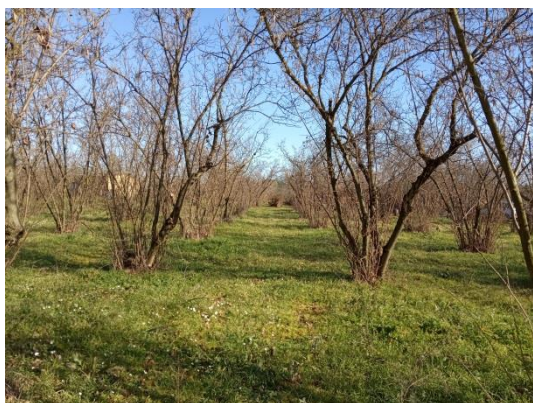


Estratto di mappa del compendio



Terreni coltivati a nocciolo

Fgl.	Part.	Sup. mq
5	178	1.120
5	530	1.693
5	535	5.047
5	536	4.402
Tot. Nocciolo		12.262



Vista dei terreni coltivati a nocciolo

Le restanti aree sono destinate all'accesso e alla movimentazione interna (part. 537, 538, 529), alla corte pertinenziale del villino (part. 250-252) e al prato con presenze arboree (la part. 543).



Area intorno al villino



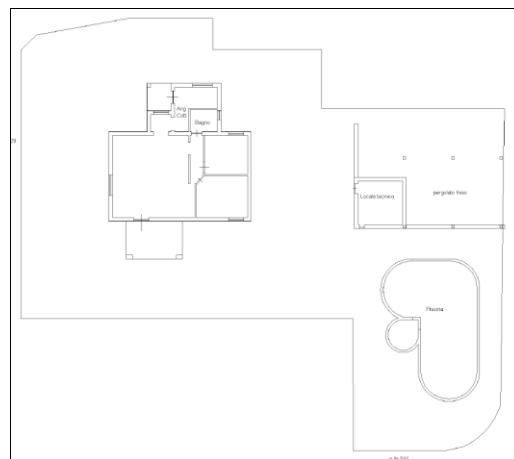
Prato (part. 543)

VILLINO con piscina e pergolato (Fgl. 5 part. 250 e 252 graffate, sub. 1)

Il villino è composto da: abitazione di superficie mq 100, piscina esterna interrata, locale tecnico per impianti della piscina e un pergolato, il tutto per una superficie catastale totale di mq 130 (sup. catastale totale escluse aree scoperte mq 107).



Vista dall'alto del Villino con piscina e pergolato



Planimetria catastale del Villino

Dalla documentazione edilizia acquisita con accesso agli atti presso il Comune di Nepi risulta che per l'abitazione è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 49 del 29/03/2008 a seguito della domanda prot. 3454 del 04/04/1995.

L'immobile è realizzato con struttura in muratura portante e con tetto in legno, ha una superficie di circa mq 100 ed è composta da: portico d'ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, n. 2 camere, servizio igienico, altro portico su lato cucina con adiacente tettoia aperta, circondata da area in parte pavimentata e in parte a giardino. Le condizioni generali di conservazione e manutenzione sono buone, i pavimenti, gli infissi e i rivestimenti sono in materiali di buona qualità.





Vista esterna del Villino



Soggiorno/pranzo



Camera



altra Camera



Cucina

L'approvvigionamento idrico avviene con un pozzo artesiano presente nel terreno di proprietà al confine tra le particelle 535 e 536, utilizzato per gli usi comuni e per l'irrigazione delle colture. Lo smaltimento fognario avviene con impianto interrato di accumulo e di chiarificazione tipo vasca imhoff. È presente un serbatoio interrato di GPL che alimenta una caldaia per acqua calda sanitaria, la climatizzazione degli ambienti avviene con impianto a pompa di calore.

Non risultano disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti e il certificato di abitabilità.

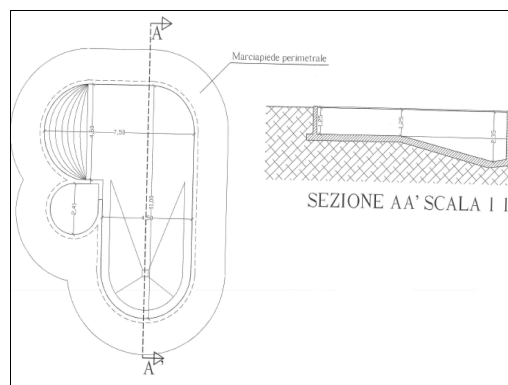
PISCINA

Trattasi di una piscina interrata a servizio dell'abitazione con vasca di altezza variabile da m 1,15 a m 2,00, costituita da un corpo principale a forma di L con bordi stondati e marciapiede perimetrale, comprensiva di un corpo circolare di diametro m 2,40 con vasca idromassaggio.

Per la realizzazione della piscina è stato rilasciato dal Comune di Nepi il Permesso di Costruire n. 128 del 03/09/2007 e successiva Variante in corso d'opera n. 69/2008 del 29/04/2008.

Le dimensioni da progetto sono le seguenti: lato lungo m 11,00, largh. m 4,30, lato corto m 7,30, per una superficie complessiva di circa mq 68,00.

Dai rilievi svolti risulta una maggiore lunghezza di circa m 2 della piscina realizzata rispetto al progetto approvato e, pertanto, dovrà essere ripristinata.



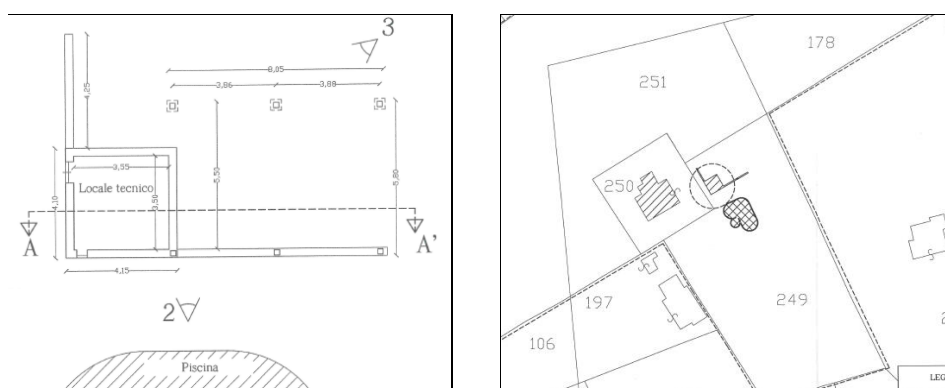
Vista della piscina (coperta da telo)

LOCALE TECNICO (impianti per piscina)

Trattasi di un manufatto in muratura di superficie mq 12,40 e altezza utile interna m 1,90 nel quale sono installati gli impianti di ricircolo e svuotamento periodico della piscina. Il fabbricato è integrato da due muri di altezza variabile da m 2,10 a m 0,80 per la protezione della piscina dalle acque sporche provenienti dalla campagna.

Per il locale tecnico è stata presentata al Comune di Nepi la DIA in sanatoria n.315/2012 prot. 15789 del 04/09/2012 ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, con parere favorevole della

“Soprintendenza per i beni archeologici dell’Etruria Meridionale”.



Stralcio progetto del locale tecnico per impianti della piscina



Vista esterna del locale tecnico impianti piscina



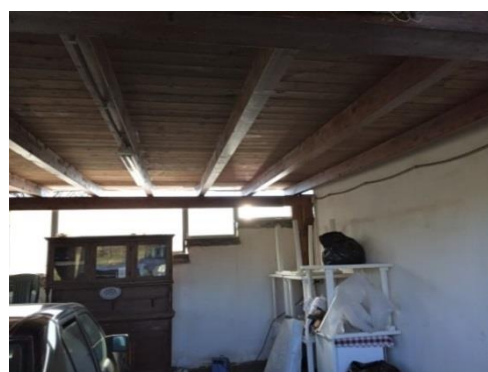
Vista interna del locale tecnico

PERGOLATO

Per il pergolato, ubicato in adiacenza al locale tecnico della piscina, è stata presentata la DIA n.34/2014 prot. 4236 del 26/02/2014, relativa al progetto di uno spazio a pergolato di dimensioni m 8,05 x m 5,80 e altezza variabile da m 2,20 a m 2,70, da realizzare con strutture in legno e senza l’impiego di murature e di cemento armato.

Dal sopralluogo effettuato risulta che il pergolato autorizzato dal Comune (una struttura in legno aperta sia nei lati esterni che nella parte superiore) è stato coperto con una tettoia in legno

e chiuso su tre lati con muratura e infissi. Inoltre, la tettoia è stata prolungata sopra il locale impianti della piscina e ampliata nel lato nord dietro al locale impianti per realizzare un sottostante deposito per attrezzi e materiali vari. Tali modifiche e ampliamenti, eseguiti senza titolo e in difformità alla DIA n.34/2014, dovranno essere rimossi.



Vista del “pergolato” con copertura in legno e chiuso su tre lati



Vista del deposito realizzato sotto l’ampliamento della copertura in legno

FABBRICATO PER ANNESSI AGRICOLI (Fgl. 5 part. 375)

Il fabbricato si presenta allo stato rustico ed è stato realizzato per l’uso agricolo a seguito di Concessione edilizia n. 73 del 07/08/2000 sul lotto di terreno all’epoca distinto al Fgl. 5 partt. 23 e 179 di sup. totale mq 12.190 che comprende le attuali partt. 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535 e 536.

Ha forma rettangolare di dimensioni m 10,00 x m 8,00 e altezza interna m 3,00. La struttura portante è in muratura di blocchetti di tufo con fondazione in cordoli di c.a., solaio in laterocemento armato e copertura a tetto in tegole di laterizio. Mancano il pavimento, gli impianti e le finiture interne ed esterne.

Attualmente presenta alcune difformità realizzative sui prospetti (porte e finestre) rispetto al progetto approvato e manca la comunicazione di fine dei lavori.

Al catasto fabbricati è individuato al fgl. 5 part. 375, categoria “F/3 in corso di costruzione”.



Vista del fabbricato per annessi agricoli

FABBRICATI ABUSIVI

Nel compendio immobiliare sono presenti anche due fabbricati per i quali, a seguito dell'accesso agli atti al Comune di Nepi, non risulta presente alcuna documentazione edilizia autorizzativa e, pertanto, vanno demoliti.

Essi sono:

- un fabbricato ad uso residenziale (sulla part. 530);
- un deposito con tettoia attiguo al locale pozzo (sul confine tra le part. 535 e 536).



FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE

Trattasi di un fabbricato in muratura di dimensioni di m 6,50 x m 5,50 con un adiacente locale forno in muratura, realizzato abusivamente sulla part. 530 a pochi metri dall'abitazione principale. Il manufatto si presenta rifinito e completo di impianti.



Vista del fabbricato abusivo ad uso residenziale con forno esterno

LOCALE DEPOSITO ATTIGUO AL POZZO

Il piccolo locale per gli impianti del pozzo è stato integrato da un deposito in muratura per totali m 6,00 x m 3,50 e da una tettoia addossata al fabbricato, realizzati abusivamente per il ricovero di attrezzi e materiali vari.



Locale deposito abusivo con tettoia attigui al locale impianti pozzo

DEPOSITI RIMOVIBILI

Sul terreno sono presenti due depositi rimovibili per materiali e attrezzi, uno in legno di dimensioni m 3,30 x m 3,20 ubicato vicino all'abitazione, l'altro metallico di m 5,00 x m 2,50 ubicato sulla part. 543 adibita a giardino. C'è anche un pollaio realizzato con materiali di risulta e ubicato ai margini della part. 536.



Deposito in legno



Deposito metallico



Pollaio

Le suddette strutture, essendo facilmente rimovibili e di dimensioni contenute, non richiedono autorizzazione per la loro installazione.

D. ATTI DI PROVENIENZA

I beni del compendio sito a Nepi in Via Cassia Cimina n. 3098, località "Manetti", sono pervenuti ai sigg. [REDACTED] a seguito dei seguenti Atti:

- Atto di compravendita a rogito [REDACTED] in data 05 luglio 1993 repertorio n.2551/849, registrato a Viterbo il 26 luglio 1993 al n. 4572 e trascritto a Viterbo in data 27 luglio 1993 al n. 7554 di formalità, di acquisto da parte dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota indivisa di 1/2 e congiuntamente per l'intero, in regime di separazione dei beni, dal sig. Bonafede Gianfranco l'intero diritto di enfiteusi dei terreni in Nepi loc. Manetti già censiti al fgl. 5 part. 23 di mq 9.770 (dalla quale sono derivate le part. 535, 536, 537 e 538), part. 179 di mq 2.420 (dalla quale sono derivate le part. 529, 530, 531, 532 e 252), part. 178 di mq 1.120.
- Atto di compravendita a rogito [REDACTED] in data 16 marzo 1994 repertorio n. 4176/1477, registrato a Viterbo il 5 aprile 1994 al n. 2030 e trascritto a Viterbo in data 12 aprile 1994 al n. 3802 di formalità, di acquisto da parte dei sigg. Tamantini Sandro e Orvietani Dolcissima, ciascuno per la quota indivisa di 1/2 e congiuntamente per

l'intero, in regime di separazione dei beni, [redacted] la piena proprietà del terreno in Nepi loc. Manetti già censito al fgl. 5 part. 52 di mq 2.780 (dalla quale sono derivate le part. 249 (ora 543) e 250-252),

- Atto di affrancazione autenticato nelle firme [redacted] di Civita Castellana in data 02 febbraio 2012 repertorio n. 28730/15795, regolarmente registrato e trascritto a Viterbo il 17 febbraio 2012 al n. 1566 di formalità, di acquisto da parte dei sigg. [redacted], ciascuno per la quota indivisa di 1/2 e congiuntamente per l'intero, in regime di separazione dei beni, l'intero diritto del concedente dal Comune di Nepi per i terreni in Nepi loc. Manetti censiti al catasto terreni al fgl. 5 particelle:

- 178 di mq 1.120,
- 249 di mq 2.518 (ex part. 52),
- 250 di mq 262 ente urbano (ex part. 52),
- 251 di mq 2.081 (ex part. 179), dalla quale sono derivate le part. 529, 530, 531, 532 e 252;
- 252 di mq 339, ente urbano (ex part. 179);
- 375 di mq 77, ente urbano (ex part. 23);

e al catasto fabbricati dello stesso Comune al fgl. 5 particelle:

- 250 (ex part. 52) ente urbano;
- 252 (ex part. 179) ente urbano;
- 375 (ex part. 23) ente urbano.

Il terreno sito a Monterosi (VT) in località "Pascolaro" distinto al fgl. 7 part. 315 è pervenuto ai sigg. Tamantini Sandro e Orvietani Dolcissima a seguito dei seguenti Atti:

- Successione ereditaria legittima in morte del sig. [redacted] registrata presso l'Ufficio del Registro di Civita Castellana al n. 5 vol. 196 e trascritta a Roma 3 il 16/03/1962 ai nn. 19371/13111 di formalità, devolutasi per legge in favore dei cinque figli [redacted] con usufrutto uxorio in favore del coniuge sig.ra [redacted] nella quale è caduta, tra l'altro, la piena ed esclusiva proprietà del terreno sito in Monterosi (VT) loc. "Pascolaro" di mq 12.230 già distinto nel catasto terreni al fgl. 7 part. 124 e 125; non risultano trascritti atti di accettazione espressa o tacita eredità, sicché occorrerà provvedervi ai fini della continuità delle trascrizioni.
- Atto di cessione, divisione e vendita a rogito del Notaio [redacted] del 08/01/1982, rep. N. 26190, registrato e trascritto a Roma 2 il 18/01/1982 ai nn.

1667/1366 di formalità, in forza del quale, tra l'altro:

- Tamantini Alberto ha ceduto, tra maggior consistenza, a [REDACTED] [REDACTED] indicati come coniugato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], ..., tutti i suoi diritti di comproprietà indivisa pari a 1/5 del terreno sito in Monterosi (VT) loc. "Pascolaro" gravato di livello in favore dell'Università Agraria di Monterosi, già censito nel catasto terreni al fgl. 7 part. 124 e 125, di sup. mq 12.230.

(All. n. 1 - Relazioni notarili ipocatastali)

E. SITUAZIONE IPOCATASTALE

Nella precedente Relazione estimativa erano state evidenziate alcune problematiche catastali riguardanti gli immobili del compendio, da regolarizzare prima della vendita. In particolare:

- il pergolato, la piscina e il locale tecnico per gli impianti della piscina non erano accatastati;
- l'intestazione catastale degli immobili del compendio, indicata nelle visure "in regime di comunione dei beni", non era conforme ai titoli di acquisto poiché i sigg. [REDACTED] [REDACTED] hanno acquistato gli immobili in oggetto vigente il "regime di separazione dei beni fra loro".

Il sottoscritto Esperto ha svolto le attività di regolarizzazione catastale procedendo a:

- rilievi topografici strumentali degli immobili da accatastare,
- redazione del tipo mappale e frazionamento con aggiornamento del catasto terreni (Pregeo),
- denuncia di variazione e planimetrie catastali (Docfa),
- istanze di rettifica delle intestazioni catastali dei terreni e dei fabbricati in conformità al vigente regime patrimoniale.

La documentazione relativa alle attività di regolarizzazione catastale è riportata nell'**All. n. 2 – Documentazione catastale.**

Con l'accatastamento della piscina, del locale tecnico e del pergolato, realizzati a servizio dell'abitazione, è cambiata la categoria catastale e la planimetria dell'abitazione da A/2 ad A/7 (Villino) e, a seguito del frazionamento del terreno distinto con la part. 249 di mq 2.518 su cui tali immobili insistevano, è variata anche la suddetta part. 249 ora distinta con part. 543 di superficie mq 2.189.

Il compendio immobiliare, costituito da terreni con fabbricati sito in Via Cassia Cimina n.

3.098 a Nepi (VT), intestato ai sigg. [REDACTED] in proprietà per 1/2 indiviso in regime di separazione dei beni, è censito come segue:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
F	NEPI(VT) LOCALITA' MANETTI n. SNC Piano T	5	375		Cat.F/3				Euro:
F	NEPI(VT) VIA PROVINCIALE CASSIA CIMINA n. 3098 Piano T	5	250 - 252 graffate	1	Cat.A/7	1	6 vani	Totale: 130 m ² - Totale escluse aree scoperte: 107 m ²	Rendita proposta Euro: 867,65
T	NEPI(VT)	5	178		SEMINATIVO	3	1120		R.D. Euro: 5,21 R.A. Euro: 2,31
T	NEPI(VT)	5	543		SEMIN ARBOR	3	2189		R.D. Euro: 10,74 R.A. Euro: 5,65
T	NEPI(VT)	5	529		SEMIN ARBOR	3	382		R.D. Euro: 1,87 R.A. Euro: 0,99
T	NEPI(VT)	5	530		SEMIN ARBOR	3	1693		R.D. Euro: 8,31 R.A. Euro: 4,37
T	NEPI(VT)	5	531		SEMIN ARBOR	3	4		R.D. Euro: 0,02 R.A. Euro: 0,01
T	NEPI(VT)	5	532		SEMIN ARBOR	3	2		R.D. Euro: 0,01 R.A. Euro: 0,01
T	NEPI(VT)	5	535		SEMINATIVO	2	5047		R.D. Euro: 33,89 R.A. Euro: 14,34
T	NEPI(VT)	5	536		SEMINATIVO	2	4402		R.D. Euro: 29,55 R.A. Euro: 12,50
T	NEPI(VT)	5	537		SEMINATIVO	2	59		R.D. Euro: 0,40 R.A. Euro: 0,17
T	NEPI(VT)	5	538		SEMINATIVO	2	185		R.D. Euro: 1,24 R.A. Euro: 0,53

Inoltre, risulta in capo ai falliti il terreno ubicato nel Comune di Monterosi (VT) così distinto:

	Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Sup. catastale mq	Rendita
13	T	MONTEROSI (VT)	7	315		SEMINATIVO	3	170	R.D. Euro: 0,79 R.A. Euro: 0,35

intestato a:

- [REDACTED]: Usufruttuario parziale di livello
- [REDACTED]: Livellario per 1/40
- [REDACTED]: Livellario per 39/40
- [REDACTED]: Diritto del concedente

(All. 2 – Documentazione catastale)

La situazione ipotecaria e catastale degli immobili è indicata nelle n.2 Relazioni ipocatastali (Relazione Notarile del 09/12/2024 per gli immobili siti nel Comune di Nepi, Relazione Notarile del 04/04/2023 per il terreno sito nel Comune di Monterosi) redatte dal Notaio in Roma Avv. Silvia Teodora Masucci, che si allegano alla presente e alle quali si rinvia per

maggiori dettagli e completezza (**All. 1 – Relazioni notarili ipocatastali**).

Dalle Relazioni Notarili si evince, in sintesi, quanto segue:

➤ **COMPENDIO IMMOBILIARE A NEPI (VT) in Via Cassia Cimina n. 3.098**

Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli a carico di [REDACTED], relativamente agli immobili del compendio sito a Nepi (VT), loc. Manetti:

- a) ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/2014 - Registro Particolare 216 Registro Generale 2608 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 31262/17596 del 20/02/2014 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in NEPI(VT) - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA.
- b) ISCRIZIONE CONTRO del 29/04/2019 - Registro Particolare 761 Registro Generale 5971 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 11694 del 27/03/2018 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in NEPI(VT) - SOGGETTO DEBITORE.
- c) ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/2021 - Registro Particolare 878 Registro Generale 8456 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 228/2019 del 21/05/2019 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in NEPI(VT) - SOGGETTO DEBITORE.
- d) TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2021 - Registro Particolare 9637 Registro Generale 12017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA - SEZ. FALLIMENTARE Repertorio 411 del 03/06/2021 ATTO GIUDIZIARIO - **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.**

Risulta, inoltre, trascritto il seguente atto propedeutico all'edificazione:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2001 - Registro Particolare 7875 Registro Generale 10317 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 11254 del 26/07/2001 - ATTO TRA VIVI - **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** a favore del Comune di Nepi (VT) sui terreni già distinti al CT del Comune di Nepi al Fgl. 5 part. n. 23 (ora 535), part. n. 178 e part. n. 179 (ora 529, 530, 531 e 532).

Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli a carico di [REDACTED] relativamente agli immobili del compendio sito a Nepi (VT), loc. Manetti:

- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli indicate in precedenza a carico del sig. Tamantini Sandro come riportate ai punti a), b), d).

Risulta, inoltre, trascritto il seguente atto propedeutico all'edificazione:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2001 - Registro Particolare 7875 Registro Generale 10317 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 11254 del 26/07/2001 - ATTO TRA VIVI - **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** a favore del Comune di Nepi (VT) sui terreni già distinti al CT del Comune di Nepi al Fgl. 5 part. n. 23 (ora 535), part. n. 178 e part. n. 179 (ora 529, 530, 531 e 532).

➤ **TERRENO A MONTEROSI (VT) (fgl. 7 part. 315)**

Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli a carico di [REDACTED] relativamente al terreno sito a Monterosi (VT) censito al fgl. 7 part. 315:

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** trascritta a Roma 2 in data 26/05/2022 ai nn. 29298/20986 di formalità.

Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli a carico di [REDACTED] relativamente al terreno sito a Monterosi (VT) censito al fgl. 7 part. 315:

- **NULLA.**

Si rileva che la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento non è stata eseguita a carico della sig.ra [REDACTED] pur già titolare della quota indivisa di 1/40 della piena proprietà dell'immobile per acquisto fattone in virtù del regime di comunione legale esistente con il coniuge [REDACTED] al momento della stipula dell'Atto di cessione a rogito del Notaio Fausto Ventriglia di Civitavecchia in data 08/01/1982, rep. n. 26190.

(All. 1 – Relazioni notarili ipocatastali).

F. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

La situazione urbanistica ed edilizia del compendio immobiliare di Nepi in Via Cassia Cimina, 3.098 è la seguente:

TERRENI

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni censiti al fgl. 5 particelle nn. 178, 529, 530, 531, 532, 535, 536, 537, 538, 543 rilasciato dal Comune di Nepi il 10/12/2024, al quale si rimanda per completezza (**All. 3 - Certificato di Destinazione Urbanistica**), risulta in sintesi quanto segue:

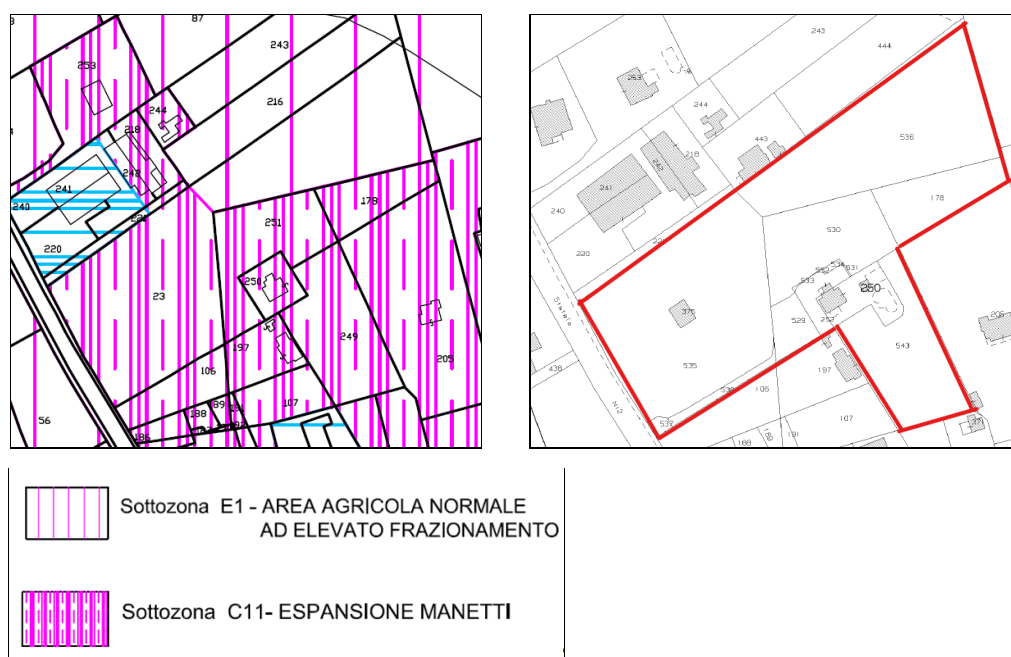
Visto il P.R.G. vigente di questo Comune approvato con deliberazioni di G.R. n° n. 748 02/10/2009;
Visto il P.R.G. di questo Comune adottato con deliberazione di C.C. n° n. 3 del 24/01/2014;
Visto il P.R.G. di questo Comune adottato con deliberazione di C.C. n° n. 22 del 21/06/2021;
Visto il P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10.06.2021.

CERTIFICA

- che i terreni siti al N.C.T. al Foglio 5 particelle 178, 529, 530, 531, 532, 535, 537, 538, 543 ai fini del vigente P.R.G. di questo Comune sono classificati in zona C ESPANSIONE SOTTOZONA C11 – ESPANSIONE MANETTI;
- che il terreno sito al N.C.T. al Foglio 5 particella 536 ai fini del vigente P.R.G. di questo Comune è classificato in zona E AGRICOLA SOTTOZONA E1 - AREA AGRICOLA NORMALE AD ELEVATO FRAZIONAMENTO;
- che l'area dei terreni siti al N.C.T. al Foglio 5 particelle 536, 178, 530, 529, 535, 532 e parte della p.lla 531 è tra i beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134, co.1, lett. b), all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, co. 1, lett m) le zone di interesse archeologico;

Dal CDU si evince che, secondo il vigente PRG, la part. 536 è in “Zona E Agricola Sottozona E1” - Area agricola normale ad elevato frazionamento, mentre tutte le altre particelle del compendio sono in “Zona C Espansione Sottozona C 11 –Espansione Manetti” (da realizzare con un piano attuativo di lottizzazione).

L'area delle particelle nn. 536, 178, 530, 529, 535, 532 e parte della p.lla 531 è tra i beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134, co.1, lett. b), all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, co. 1, lett. m) le zone di interesse archeologico.



Per maggiori informazioni sulle previsioni di PRG, i parametri urbanistici ed i vincoli delle citate Zone e Sottozone si rinvia alle norme tecniche attuative del PRG riportate nel CDU.

Evidenziamo che il Fabbricato per annessi agricoli di cui alla part. 375 è stato edificato con Concessione Edilizia n. 73 del 07/08/2000 sul lotto di terreno censito al Fgl. 5 ex part. 23 e 179 della superficie totale di mq 12.190 ed i principali parametri urbanistici e edilizi del PRG erano i seguenti:

- lotto terreno partt. 23 e 179 di totali mq 12.190 in Zona agricola E2 (all'epoca della concessione);
- indice di edificazione I.E. = 0,02 mc/mq;
- Volume edificabile: mc/mq 0,02 x mq 12.190 = mc 243,80;
- Volume edificato: mc (10 x 8 x 3) = mc 240, minore di mc 243,80



Mappale allegato al progetto approvato



Mappale catastale attuale

Tale fabbricato di volume mc 240, nella sostanza, ha esaurito la volumetria massima edificabile di mc 243,80 sul lotto dei terreni ex part. 23 e 179 (attuali part. 529 – 530 – 531 – 532 – 533 – 534 - 535 – 536) della Concessione Edilizia n. 73 del 07/08/2000 rilasciata dal Comune.

Ai fini di questa costruzione, inoltre, è stato stipulato dai sigg. [REDACTED] [REDACTED] l'Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio a favore del Comune di Nepi (Rep. 11254 del 26/07/2001 del [REDACTED]) sui terreni già distinti al Fgl. 5 partt. n. 23 (ora 535, 536, 537 e 538), n. 178 e n. 179 (ora 529, 530, 531 e 532).

La part. 543 di mq 2.189 (ex part. 249) non compresa nel citato Atto d'obbligo edilizio secondo il CDU ricade nella "Zona C Espansione – Sottozona C 11 Espansione Manetti" del PRG.

FABBRICATI

Per determinare la situazione edilizia degli immobili il sottoscritto esperto ha trasmesso istanza di accesso agli atti al Comune di Nepi e acquisito la documentazione messa a disposizione

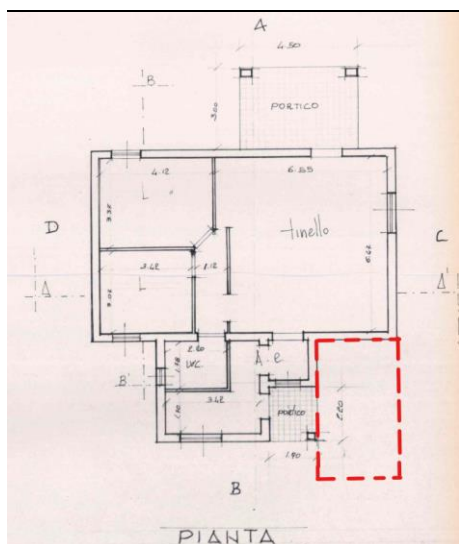
dall'ufficio tecnico comunale (**All. 4 – Documentazione edilizia**).

VILLINO con piscina e pergolato (Fgl. 5 part. 250 e 252 graffate, sub. 1)

Il villino è composto da: abitazione di superficie mq 100, piscina esterna interrata, locale tecnico per impianti della piscina e pergolato, il tutto per una superficie catastale totale di mq 130 (sup. catastale totale escluse aree scoperte mq 107).

Per la costruzione dell'abitazione è stata rilasciata dal Comune di Nepi la concessione edilizia in sanatoria n. 49 del 29/03/2008 a seguito della domanda prot. 3454 del 04/04/1995. Manca il certificato di agibilità (**All. 4 – Documentazione edilizia**).

Dai riscontri effettuati nel corso dei sopralluoghi risulta che sul prospetto B (lato nord dell'abitazione) è stata realizzata una tettoia aperta di circa mq (5,40 x 2,50), in difformità dagli elaborati grafici allegati alla concessione in sanatoria e dalla planimetria catastale. Essa, pertanto, è abusiva e da rimuovere.



Planimetria di progetto dell'abitazione e indicazione della tettoia realizzata abusivamente



Vista della tettoia abusiva

Il costo dei lavori di rimozione della tettoia con relativa struttura portante in legno è stato

quantificato utilizzando le tariffe del prezzario DEI 2022, incrementate del 30% per adeguare i prezzi agli aumenti dei costi della manodopera e dei materiali e perché trattasi di lavori di modesta entità.

Il costo presunto dei lavori di rimozione, comprensivo di opere provvisionali, eventuali necessari ripristini, carico, trasporto e smaltimento dei materiali in discarica, oneri amministrativi, professionali e di sicurezza del cantiere, è stimato come segue:

Cod. prezzo	Rimozione tettoia abusiva abitazione	lungh.	largh.	mq	€/mq	valore
A25087	Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole o embrici, coppo o canale, piastrelle o tavolato e piccola orditura in legno compreso smontaggio di converse, canali di gronda, cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso	5,4	2,5	13,50	22,64	€ 305,64
A25090a	Smontaggio della grossa armatura in legno di tetto, compresi ferramenta, smuratura delle strutture stesse, cernita del materiale riutilizzabile e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso: per strutture semplici quali arcarecci, travi, ecc.			mc	€/mc	
				2,00	131,62	€ 263,24
	Carico, scarico e trasporto a discarica dei materiali di risulta (stima a corpo)					€ 300,00
	Oneri smaltimento materiali (stima a corpo)					€ 300,00
	Incremento 30% per adeguamento prezzi					€ 350,66
	Oneri professionali, amministrativi e sicurezza cantiere (stima a corpo)					€ 1.000,00
					Totale	€ 2.519,54

In cifra tonda € **2.500,00** (salvo verifica all'atto dei lavori).

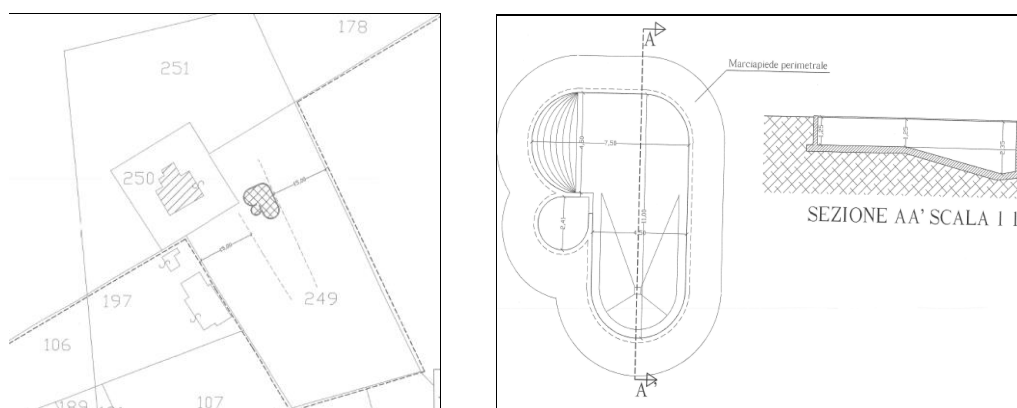
Piscina

La piscina, a servizio dell'abitazione, è stata realizzata con Permesso di Costruire n. 128 rilasciato dal Comune di Nepi in data 3 settembre 2007 e successiva Variante in corso d'opera n.69/2008 (**All. 4 – Documentazione edilizia**).

Dai rilievi svolti risulta la maggiore lunghezza di circa m 2 della piscina realizzata rispetto al progetto in Variante (lato lungo di circa m 13 invece di m 11) che, pertanto, dovrà essere ripristinata come da Variante in corso d'opera n.69/2008 e planimetria catastale.

Gli oneri per i lavori di demolizione e ripristino della piscina nelle dimensioni previste dal progetto sono stimati complessivamente pari a circa € **6.000,00** (salvo verifica all'atto dei lavori).

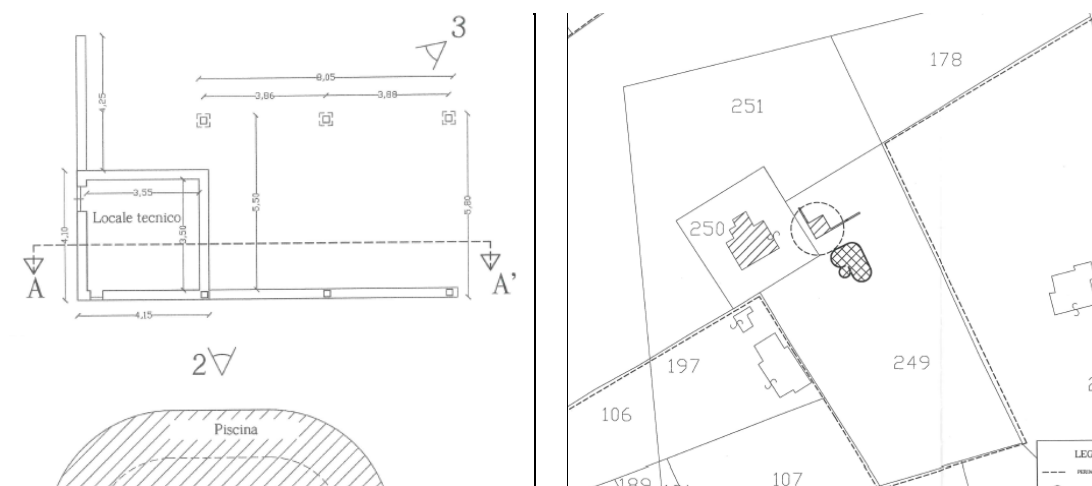
Di seguito lo stralcio dal progetto in Variante della piscina:



Locale tecnico impianti piscina

Per il locale tecnico è stata presentata al Comune di Nepi la DIA in sanatoria n.315/2012 prot. 15789 del 04/09/2012 ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, con parere favorevole della "Soprintendenza per i beni archeologici dell'Etruria Meridionale".

Trattasi di un locale in muratura che contiene gli impianti della piscina, di superficie mq 12,40 e altezza utile interna m 1,90, corredato da due muri di altezza variabile da m 2,10 a m 0,80 adiacenti al fabbricato per la protezione della piscina dalle acque sporche provenienti dalla campagna (**All. 4 – Documentazione edilizia**).



Stralcio dal progetto della piscina e del locale tecnico

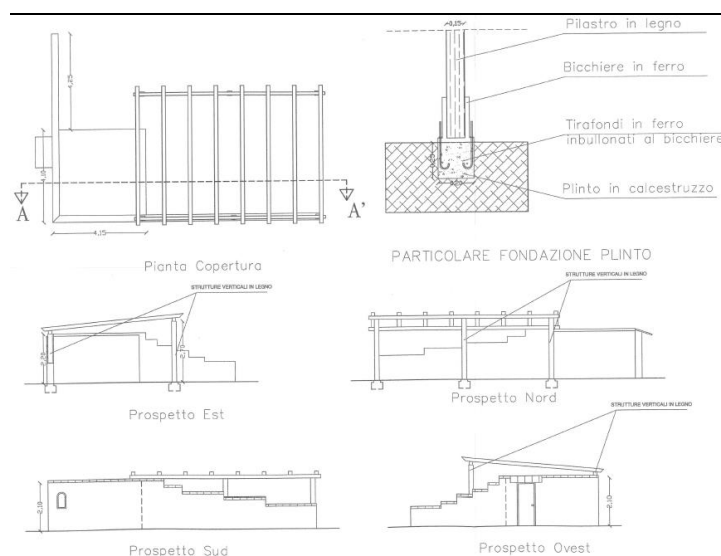
Pergolato

La struttura, realizzata in adiacenza al locale tecnico della piscina, è stata autorizzata con DIA n. 34/2014 prot. 4236 del 26/02/2014 per uno spazio a pergolato di dimensioni mq (8,05 x 5,80) = mq 46,69 e altezza variabile da m 2,20 a m 2,70.

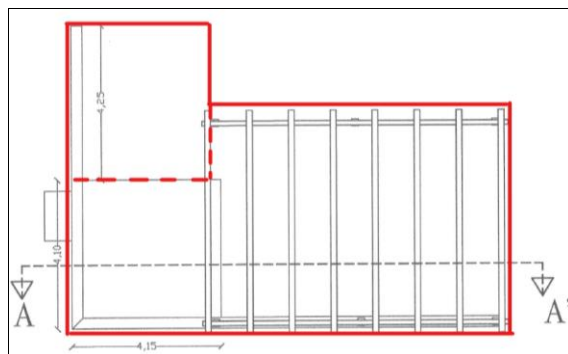
Il parere favorevole della "Soprintendenza per i beni archeologici dell'Etruria Meridionale",

emesso con prot. 3334 del 16/04/2013, era condizionato alla esecuzione dei lavori in conformità al progetto esaminato e, in particolare, che la realizzazione avvenisse con strutture in legno, senza l'impiego di murature e di cemento armato (**All. 4 – Documentazione edilizia**).

Dai sopralluoghi effettuati risulta che il progettato pergolato in legno (struttura aperta sia nei lati esterni che nella parte superiore) è stato coperto in legno e chiuso su tre lati con muratura e infissi. Inoltre, la copertura è stata prolungata con una tettoia sopra l'adiacente locale tecnico della piscina e ulteriormente ampliata per ricavare un locale deposito attiguo al locale tecnico.



Stralcio progetto del pergolato attiguo al locale tecnico



Vista della copertura presente sul pergolato e sul locale tecnico e dell'ulteriore ampliamento



Vista del “pergolato” coperto in legno e chiuso su tre lati

In pratica, il pergolato in legno autorizzato dal Comune è diventato una tettoia chiusa su tre lati e la tettoia è stata ampliata nel lato nord del locale tecnico per realizzare un deposito.

Le difformità rilevate sono le seguenti:

- copertura in legno del pergolato per una superficie complessiva di circa mq 46,69;
- chiusura del pergolato con muratura e infissi sul prospetto est e chiusura con infissi del muretto sul prospetto sud;
- tettoia di copertura del locale tecnico e suo ampliamento dietro al locale tecnico, sul prospetto nord, per una superficie lorda di circa mq $(8,60 \times 4,50) =$ mq 38,70;
- realizzazione, sotto l'ampliamento della tettoia, di un deposito di m 4,40 x m 4,25 e altezza m 2,80 con pareti laterali in muratura.



Vista del deposito realizzato sotto l'ampliamento della tettoia in legno

La copertura in legno del pergolato e la tettoia sul locale tecnico, il suo ampliamento e il deposito sottostante, sono stati realizzati abusivamente e dovranno essere rimossi, ripristinando i luoghi in conformità al progetto del pergolato approvato.

Il costo per la rimozione e demolizione delle opere abusive in precedenza indicate, è stato quantificato utilizzando le tariffe del prezzario DEI 2022, incrementate del 30% per adeguare i prezzi agli aumenti dei costi della manodopera e dei materiali e perché trattasi di lavori di modesta entità.

Il costo presunto dei lavori di rimozione e demolizione, comprensivo di opere provvisionali, eventuali ripristini, carico, trasporto e smaltimento dei materiali in discarica, oneri amministrativi, professionali e di sicurezza del cantiere, è stimato come segue:

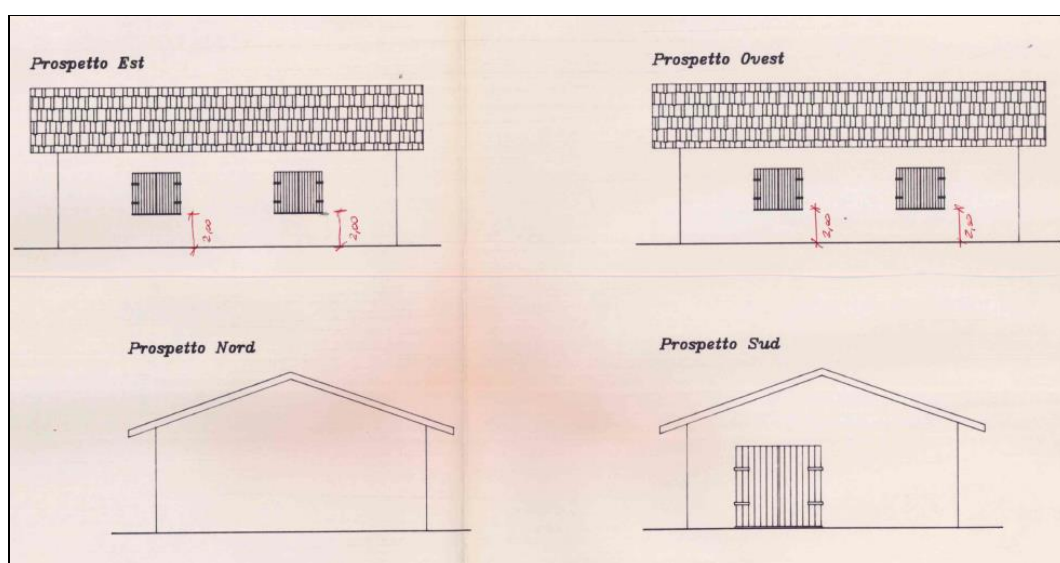
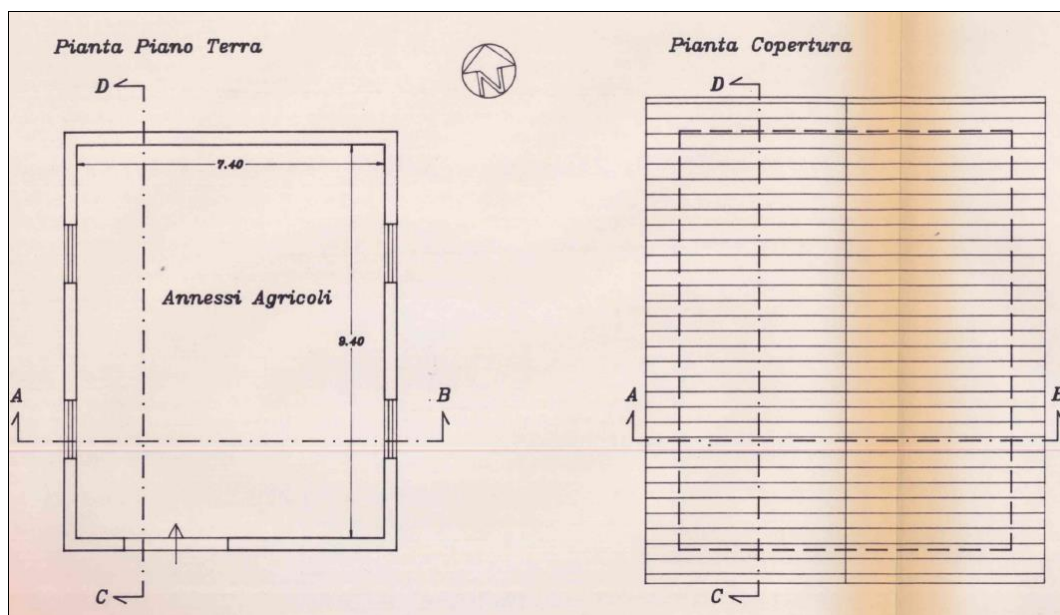
Cod. prezzo	Rimozione copertura abusiva in legno su pergolato	lungh.	largh.	mq	€/mq	valore
A25087	Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole o embrici, coppo o canale, piastrelle o tavolato e piccola orditura in legno compreso smontaggio di converse, canali di gronda, cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso	8,05	5,8	46,69	22,64	€ 1.057,06
	Rimozione tettoia abusiva di copertura del locale tecnico e del deposito	lungh.	largh.	mq	€/mq	valore
A25087	Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole o embrici, coppo o canale, piastrelle o tavolato e piccola orditura in legno compreso smontaggio di converse, canali di gronda, cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso	8,6	4,5	38,70	22,64	€ 876,17
A25090a	Smontaggio della grossa armatura in legno di tetto, compresi ferramenta, smuratura delle strutture stesse, cernita del materiale riutilizzabile e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso: per strutture semplici quali arcarecci, travi, ecc.			mc	€/mc	valore
				3,00	131,62	€ 394,86
	Demolizione pareti laterali in muratura e infissi del pergolato e del deposito abusivo			mc	€/mc	valore
A25029a	Demolizione di muratura, anche voltata, di spessore superiore ad una testa, eseguita a mano, compresa la cernita ed accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare: muratura in mattoni			6,5	163,72	€ 1.064,18
		lungh.	largh.	mq	€/mq	valore
A25118	Smontaggio di infissi in ferro o alluminio, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi	20,00	1,5	30,00	23,17	€ 695,10
	Carico, scarico e trasporto a discarica dei materiali di risulta (stima a corpo)					€ 1.200,00
	Oneri smaltimento materiali (stima a corpo)					€ 1.000,00
	Incremento 30% per adeguamento prezzi					€ 1.886,21
	Oneri professionali, amministrativi e sicurezza cantiere (stima a corpo)					€ 1.500,00
					Totale	€ 9.673,58

In cifra tonda € **9.700,00** (salvo verifica all'atto dei lavori).

Fabbricato per annessi agricoli

Il fabbricato per l'uso agricolo è stato autorizzato con Concessione edilizia n. 73 del

07/08/2000 – pratica n. 103 del 2000 - con modifiche al progetto introdotte d'ufficio (prescritta l'altezza delle finestre a m 2,00 dal pavimento) (**All. 4 – Documentazione edilizia**).



Stralcio del progetto approvato (con modifiche d'ufficio)

L'edificio si presenta completato nella sua struttura ma allo stato rustico, ha forma rettangolare con dimensioni esterne m 10,00 x m 8,00 e altezza interna m 3,00 e mostra le seguenti difformità rispetto al progetto approvato:

- nel prospetto sud realizzata una finestra invece del portone d'ingresso,
- nel prospetto ovest realizzate due porte invece delle finestre,
- non è rispettata la prescritta altezza delle finestre a m 2 dal pavimento.



Prospetti sud-est



Prospetto ovest

Dalla documentazione ricevuta dal Comune, a seguito di richiesta di accesso agli atti, si evince che i lavori sono iniziati il 07/08/2001 (con termine fissato entro il 06/08/2004), che poi è stata concessa una proroga del termine lavori fino al 06/08/2005, ma non risulta comunicata la fine lavori. L'immobile, infatti, è accatastato in categoria "F/3 in corso di costruzione". Per terminare i lavori e rimuovere le difformità dal progetto approvato si potrà presentare una Scia per completamento lavori.

Il progetto prevede la costruzione di questo fabbricato per uso agricolo su un lotto di terreno di superficie totale mq 12.190 censito al Fgl. 5 ex part. 23 e 179, che comprende le attuali part. 529 – 530 – 531 – 532 – 533 – 534 - 535 – 536.

I dati urbanistici del progetto sono i seguenti:

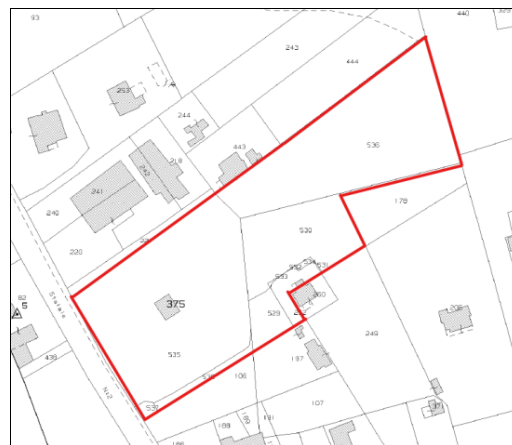
- lotto terreni di mq 12.190 in Zona agricola E2 (all'epoca della concessione);
- I.E. = 0,02 mc/mq;
- Volume edificabile: mc/mq 0,02 x mq 12.190 = mc 243,80;
- Volume edificato: mc (10 x 8 x 3) = mc 240 < di mc 243,80

Tale costruzione di mc 240, nella sostanza, ha esaurito la volumetria massima di mc 243,80 edificabile sul lotto di terreni distinti con le ex part. 23 e 179 di mq 12.190 e, quindi, sulle attuali part. 529 – 530 – 531 – 532 – 533 – 534 - 535 – 536.

Inoltre, ai fini dell'edificazione è stato stipulato l'Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio a favore del Comune di Nepi (Rep. 11254 del 26/07/2001 Notaio Federico Tedeschi Porceddu) sui terreni già distinti al Fgl. 5 partt. n. 23 (ora 535, 536, 537 e 538), n. 178 e n.179 (ora 529, 530, 531 e 532).



Mappale allegato al progetto approvato



Mappale catastale attuale

FABBRICATI ABUSIVI

Sui terreni del compendio immobiliare sono presenti due fabbricati per i quali presso gli l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Nepi non risulta presente alcuna documentazione edilizia autorizzativa:

- un fabbricato ad uso residenziale (sulla part. 530);
- un deposito con tettoia attiguo al locale pozzo (sul confine tra le part. 535 e 536).



Fabbricato ad uso residenziale



Locale pozzo con deposito

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE

Trattasi di un fabbricato in muratura di dimensioni di m 6,50 x m 5,50, oltre ad un adiacente locale forno in muratura, realizzato abusivamente sulla part. 530 a pochi metri dall'abitazione principale. Il manufatto si presenta rifinito e completo di impianti.



Vista del fabbricato abusivo ad uso residenziale con forno

LOCALE DEPOSITO ATTIGUO AL POZZO

Il manufatto adibito agli impianti del pozzo è stato integrato da un locale deposito in muratura per totali m 6,00 x m 3,50 e da una tettoia, realizzati abusivamente, per ricovero attrezzi e materiali vari.



Locale pozzo e deposito abusivo con tettoia

Questi fabbricati sono stati realizzati su terreni già oggetto dell'Atto d'Obbligo Edilizio a favore del Comune di Nepi (Rep. 11254 del 26/07/2001 Notaio [REDACTED]), per la costruzione del "Fabbricato per annessi agricoli" di cui alla part. 375 con Concessione edilizia n. 73 del 07/08/2000. Tale fabbricato per uso agricolo di mc 240, come evidenziato in precedenza, ha sostanzialmente esaurito la volumetria realizzabile di mc 243,80 sul lotto di terreno censito al Fgl. 5 ex part. 23 (ora 535, 536, 537 e 538) e 179 (ora 529, 530, 531 e 532) della superficie totale di mq 12.190.

Inoltre, come risulta dal CDU, le aree su cui sono stati edificati sono tra i beni paesaggistici e

sono sottoposte a tutela le zone di interesse archeologico.

Quanto esposto in precedenza porta alla conclusione che non è possibile sanare tali abusi edilizi e, pertanto, occorrerà procedere alla loro demolizione con ripristino dei luoghi.

I costi di demolizione dei fabbricati abusivi sono stati quantificati utilizzando le tariffe del prezzo DEI 2022, incrementate del 30% per adeguare i prezzi agli aumenti dei costi della manodopera e dei materiali e perché trattasi di lavori di modesta entità.

Il costo presunto della demolizione, comprensivo di opere provvisoriale, eventuali ripristini, smaltimento dei materiali in discarica, oneri amministrativi, professionali e di sicurezza del cantiere, è stimato come segue:

Cod. prezzo	Demolizione del fabbricato residenziale abusivo di mc 141 e del deposito con tettoia abusivi di mc 57 vicino al locale pozzo, per totali mc 198	mc	€/mc	valore
A25019b	Demolizione totale di fabbricati civili, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, compreso e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati in cemento armato e muratura, vuoto per pieno	198,00	24,07	€ 4.765,86
	Oneri smaltimento materiali (stima a corpo)			€ 2.000,00
	Incremento 30% per adeguamento prezzi			€ 2.029,76
	Oneri professionali, amministrativi e sicurezza cantiere (stima a corpo)			€ 3.000,00
			Totale	€ 11.795,62

In cifra tonda € **11.800,00** (salvo verifica all'atto dei lavori).

G. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Per individuare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si farà riferimento al metodo cosiddetto comparativo, che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti (quotazioni di mercato nella zona) con quelle degli immobili in oggetto.

Per i terreni si terrà conto di quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica con i relativi vincoli e parametri urbanistici.

Per i fabbricati il valore unitario sarà proporzionato alla superficie commerciale. Il criterio di calcolo per la determinazione della superficie commerciale prevede l'applicazione di coefficienti moltiplicativi per ciascuna tipologia di spazi e poi sommare i vari contributi, in analogia alla metodologia di calcolo della superficie catastale indicata dall'Agenzia del

Territorio. Nel caso in esame, nella visura catastale del villino è già riportato il valore della superficie catastale.

STIMA DEI TERRENI

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nepi per i terreni del compendio, censiti al fgl. 5 particelle nn. 178, 529, 530, 531, 532, 535, 536, 537, 538, e 543 si evince che:

- i terreni siti al N.C.T. al Foglio 5 particelle 178, 529, 530, 531, 532, 535, 537, 538, 543 ai fini del vigente P.R.G. di questo Comune sono classificati in zona C ESPANSIONE SOTTOZONA C11 – ESPANSIONE MANETTI;
- il terreno sito al N.C.T. al Foglio 5 particella 536 ai fini del vigente P.R.G. di questo Comune è classificato in zona E AGRICOLA SOTTOZONA E1 - AREA AGRICOLA NORMALE AD ELEVATO FRAZIONAMENTO;
- l'area dei terreni siti al N.C.T. al Foglio 5 particelle 536, 178, 530, 529, 535, 532 e parte della p.lla 531 è tra i beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134, co.1, lett. b), all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, co. 1, lett m) le zone di interesse archeologico.

Per maggiori informazioni sulle previsioni di PRG, i parametri urbanistici ed i vincoli delle citate Zone e Sottozone si rinvia a quanto riportato nel CDU (**All. 3 - Certificato di Destinazione Urbanistica**).



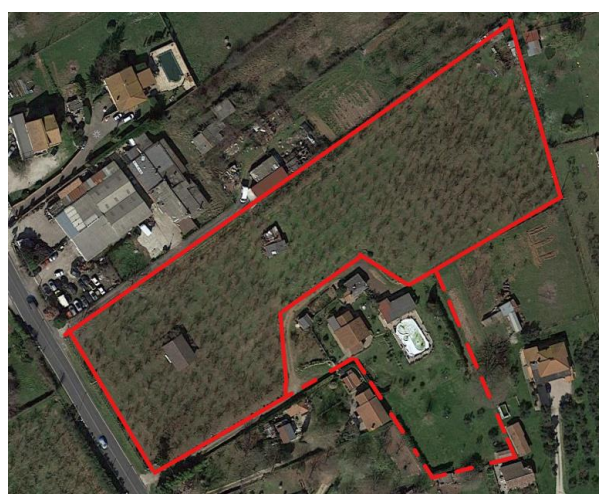
Estratto mappale del compendio immobiliare

Occorre anche evidenziare che il Fabbricato per annessi agricoli distinto con la part. 375 di volume mc 240, edificato con la Concessione Edilizia n. 73 del 07/08/2000 sul lotto di terreni di mq 12.190 censito al Fgl. 5 ex part. 23 e 179 (attuali part. 529 – 530 – 531 – 532 – 533 – 534

- 535 – 536), ha nella sostanza esaurito la volumetria massima edificabile di mc 243,80 sul citato lotto di terreni.

Inoltre, ai fini di questa costruzione, sui terreni già distinti al Fgl. 5 partt. n. 23 (ora 535, 536, 537 e 538), n. 178 e n. 179 (ora 529, 530, 531 e 532) è trascritto l’Atto Unilaterale d’Obbligo Edilizio Rep. 11254 del 26/07/2001 del Notaio Federico Tedeschi Porceddu a favore del Comune di Nepi.

Da quanto sopra si deduce che il terreno del compendio distinto con le partt. 178, 530, 535 e 536 della superficie complessiva di mq 12.262 potrà essere destinato solo per l’uso agricolo, come attualmente avviene. Infatti, dai sopralluoghi effettuati risulta che tale terreno è coltivato a “noccioleto”.



Terreni coltivati a nocchioleto (delimitati in rosso)

Fgl.	Partt.	Sup. mq
5	178	1.120
5	530	1.693
5	535	5.047
5	536	4.402
Tot. Nocchioleto		12.262


La partt. 543 di mq 2.189 secondo il CDU ricade nella Zona “C” Zona di Espansione – Sottozona “C 11” Espansione Manetti - del PRG, con indice di edificazione mc/mq 0,25 da realizzare con un piano attuativo di lottizzazione.

Le partt. 537, 538 e 529 sono aree attualmente destinate al vialetto d’accesso da Via Cassia Cimina al villino e per la movimentazione interna.

Per la stima dei terreni agricoli si farà riferimento ai valori agricoli medi della Provincia di Viterbo, ultimo aggiornamento anno 2022.

Dalle visure catastali risulta che il terreno, della superficie totale di mq 15.083, è composto di

alcune particelle di qualità “seminativo” e altre di “seminativo arborato”. Ai fini della stima dei terreni ricadenti in Zona “E” Zona Agricola, assumeremo per le partt. nn. 178, 530, 535 e 536 la coltivazione attuale a nocchioleto, mentre per le partt. nn. 537, 538 e 529 (utilizzate per l’accesso e la movimentazione interna al compendio) quella di seminativo arborato.

		Ufficio provinciale di VITERBO Valori Agricoli Medi della provincia			
		Annualità 2022			
		<i>Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. 1 del 27/01/2023</i>			<i>Pubblicazio n. - del -</i>
		REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE AGRARIA N.5 Comuni di: VASANELLO, BASSANO IN TEVERINA, CALCATA, CASTEL SANT'ELIA, CIVITA CASTELLANA, CORCHIANO, FALERIA, GALLESE, NEPI, ORTE			
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agrico (Euro/
BOSCO CEDUO	7250				
BOSCO D'ALTO FUSTO	7250				
BOSCO MISTO	7150				
CANNETO	6950				
FRUTTETO	14650				
INCOLTO PRODUTTIVO	5900				
NOCCIOLETO	33500				
ORTO	15700				
ORTO IRRIGUO	25200				
PASCOLO	6300				
PASCOLO ARBORATO	5950				
PASCOLO CESPUGLIATO	5400				
PRATO	8450				
PRATO ARBORATO					
PRATO IRRIGUO	11250				
SEMINATIVO	11500				
SEMINATIVO ARBORATO	10050				
SEMINATIVO IRRIGUO	15000				
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	13000				
ULIVETO	13300				
ULIVETO VIGNETO	12050				

Come si evince dai valori agricoli provinciali sopra riportati le quotazioni medie unitarie per il Comune di Nepi delle colture a nocchioleto e seminativo arborato sono le seguenti:

Nocchioleto	€/ha 33.500,00	€/mq 3,35
Seminativo arborato	€/ha 10.050,00	€/mq 1,005

In considerazione delle caratteristiche dei terreni, della presenza di un pozzo con impianto di irrigazione, del fatto che il nocchioleto richiede un intervento di potatura, si ritiene congruo il valore unitario di €/mq 3,00 per le particelle coltivate a nocchioleto, mentre quello di €/mq 1,00

per le particelle usate per l'accesso e la movimentazione.

Per la stima della part. 543, secondo il CDU ricadente in Sottozona "C 11" Espansione Manetti, con indice di edificabilità territoriale $I_t = 0,25$ mc/mq dove, però, qualsiasi intervento edilizio è subordinato alla preventiva stesura di un Piano di Lottizzazione, si terrà conto della sua destinazione di PRG e che tale particella è attualmente trattata a prato con alcune presenze arboree.

Per la sua valutazione ci riferiremo allo studio svolto per il Comune di Nepi dalla Direzione Provinciale di Viterbo – Ufficio provinciale – Territorio "Valutazione delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale nel territorio comunale di Nepi (VT)" e pubblicato nell'anno 2019, ma che riteniamo ancora un utile orientamento, che riporta, tra le altre, anche la stima del valore delle aree fabbricabili in Località Manetti.

Per la Sottozona "C 11" Espansione Manetti la valutazione delle aree edificabili svolta dalla Direzione Provinciale di Viterbo ha stabilito i seguenti indici e valori:

C11	Espansione residenziale "Manetti"	I.t.: 0,25 mc/mq - da realizzare con piano attuativo
-----	-----------------------------------	--

VALUTAZIONE AREE EDIFICABILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TURISTICO-ALBERGHIERA 3/5														
Sotto zona di PRG	Descrizione Sottozona	Indice (m ³ /m ²)	Macrozona di appartenenza (i1)	Stato urbanistico (i2)	Stato vincolistico (i3)	Destinazione d'uso (i4)	Valore di riferimento zona C15 (€)	(i1)	(i2)	(i3)	(i4)	I=i1x i2xi3 xi4	Valore (€/m ³)	Valore (€/m ²)
C11	Espansione residenziale "Manetti" (espansione prevista lungo la via Cimina)	0,25	3	Edificabile PRG	Vincolo di trasformabilità limitata	Residenziale	125,00	0,57	0,60	0,90	1,00	0,31	38,73	9,68

In definitiva, per la Sottozona "C 11" Espansione Manetti, i prezzi unitari di riferimento stimati sono i seguenti:

Sottozona di PRG	Descrizione Zona	prezzo arrotondato (€/m ³)	prezzo arrotondato (€/m ²)	Note
C11	Espansione residenziale "Manetti" (espansione prevista lungo la via Cimina)	40,00	10,00	

Nel caso della part. 543, tenuto conto delle caratteristiche del terreno (ubicazione non immediatamente accessibile dalla Via Cassia Cimina, superficie di mq 2.189) e della prescrizione di PRG che ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva stesura di un Piano di Lottizzazione, si ritiene congruo il valore unitario di €/mq 6,00.

Per quanto in precedenza la stima del probabile valore dei terreni è la seguente:

Descrizione	Fgl. 5 - Part.	Val. unit. €/mq	Sup. mq	Valore
Terreno coltivato a nocciolo (Zona "E" Zona Agricola di PRG)	178 - 530 - 535 - 536	3,00	12.262	€ 36.786,00
Aree per accesso e movimentazione interna (Zona "E" Zona Agricola di PRG)	529 - 537 - 538	1,00	626	€ 626,00
Terreno a prato (Sottozona "C 11" Espansione Manetti di PRG)	543	6,00	2.189	€ 13.134,00
Valore totale dei terreni				€ 50.546,00

Si intendono compresi nella valutazione le recinzioni, i cancelli d'ingresso e le opere di sistemazione interna e di collegamento con il villino.

STIMA DEI FABBRICATI

Valutazione con metodo sintetico comparativo

Per la valutazione degli immobili faremo riferimento alle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per immobili residenziali nel Comune di Nepi, nello stato normale di conservazione. Inoltre, si terrà conto delle proposte di vendita di immobili di caratteristiche simili (villini) della zona e delle caratteristiche proprie di quelli oggetto di stima.

Dai dati riportati nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili a destinazione residenziale nel Comune di Nepi, ultimo aggiornamento del 1° semestre 2024, si ricava che per la zona extraurbana / agricola (codice di zona R1) alla quale appartiene l'immobile in oggetto le quotazioni unitarie di ville e villini nello stato normale di conservazione variano tra €/mq 1.000,00 ed €/mq 1.500,00.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1							
Provincia: VITERBO							
Comune: NEPI							
Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA							
Codice di zona: R1							
Microzona catastale n.: 4							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	1000	1500	L			

L'indagine condotta sui siti specializzati del settore immobiliare relativa alle proposte di vendita di immobili di caratteristiche similari ha evidenziato per villini con giardino di pertinenza una quotazione unitaria intorno al valore medio di circa €/mq 1.340,00, ma senza piscina di proprietà.

Stima del Villino - (fgl. 5 part. 250 – 252 graffate, sub. 1).

Il Villino, composto da una abitazione con piscina, locale tecnico e pergolato, ha una superficie catastale pari a totali mq 130 (escluse aree scoperte mq 107).

L'abitazione è realizzata con struttura in muratura portante e tetto in legno ed è composta da: portico d'ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, n. 2 camere, servizio igienico, altro portico su lato cucina con adiacente tettoia aperta (abusiva), circondata da area di pertinenza in parte pavimentata e parte a giardino.

Le condizioni generali di conservazione e manutenzione sono buone, i pavimenti, gli infissi e i rivestimenti sono in materiali di buona qualità.

Mancano le certificazioni degli impianti e il certificato di abitabilità.

La tettoia aperta realizzata abusivamente sul prospetto nord del fabbricato dovrà essere rimossa.

Il costo per i lavori di rimozione della tettoia con relativa struttura portante in legno è stato stimato pari a circa € 2.500,00.

La piscina interrata, a servizio dell'abitazione, è realizzata con fondazioni e struttura in cemento armato. È costituita da un corpo principale a forma di L con bordi stondati e marciapiede perimetrale, comprensiva di un corpo circolare di diametro m 2,40 con vasca idromassaggio. È completa di impianti per il ricircolo e la depurazione dell'acqua e le dimensioni da progetto sono le seguenti: lato lungo m 11,00, largh. m 4,30, lato corto m 7,30, vasca di altezza variabile da m 1,15 a m 2,00.

Dai rilievi svolti risulta una maggiore lunghezza di circa m 2 della piscina realizzata rispetto al progetto della Variante in corso d'opera n.69/2008 (lato lungo di circa m 13 invece di m 11) e, pertanto, dovrà essere ripristinata. Gli oneri per i lavori di demolizione e ripristino sono stimati complessivamente pari a circa € 6.000,00.

Il locale tecnico è un manufatto in muratura della superficie di mq 12,40 e altezza utile interna m 1,90 costruito a ridosso della piscina per contenere gli impianti di ricircolo e svuotamento periodico della piscina stessa (DIA in sanatoria n.315/2012 prot. 15789 del 04/09/2012). In adiacenza al fabbricato, inoltre, sono presenti due muri di altezza variabile da m 2,10 a m 0,80

per la protezione della piscina dalle acque sporche provenienti dalla campagna. L'accesso al locale avviene con porta metallica, l'interno è pavimentato e intonacato, le pareti del locale e dei muretti laterali sono esternamente rivestite in pietra naturale. È presente il quadro elettrico e l'impianto di illuminazione.

Il pergolato, adiacente al locale tecnico della piscina e autorizzato con DIA n. 34/2014 prot. 4236 del 26/02/2014, è realizzato con una robusta struttura in legno massello di buona qualità. Le dimensioni sono di mq (8,05 x m 5,80) = mq 46,69 circa e altezza variabile da m 2,20 a m 2,70. Dai sopralluoghi effettuati risulta che il pergolato in legno autorizzato dal Comune è diventato una tettoia chiusa su tre lati con muratura e infissi. Inoltre, la copertura è stata prolungata con una tettoia sopra l'adiacente locale tecnico della piscina, ulteriormente ampliata per ricavare un locale deposito attiguo al locale tecnico.

La copertura in legno del pergolato e la tettoia sul locale tecnico, il suo ampliamento e il deposito sottostante, sono stati realizzati abusivamente e dovranno essere rimossi, ripristinando i luoghi in conformità al progetto del pergolato approvato. Il costo per la rimozione e demolizione delle opere abusive è stato stimato pari a circa € 9.700,00.

In sintesi, gli oneri per la rimozione delle opere abusive presenti su abitazione, piscina e pergolato e per i relativi ripristini, comprensivi di oneri amministrativi, professionali e di sicurezza del cantiere, come in precedenza indicati e stimati, sono i seguenti:

ONERI per rimozioni opere abusive e ripristini del Villino	Stima
Rimozione tettoia abusiva dell'abitazione	€ 2.500,00
Ripristino lunghezza della piscina	€ 6.000,00
Rimozione e demolizioni opere abusive di copertura del pergolato, tettoia di copertura su locale tecnico e deposito dietro locale tecnico	€ 9.700,00
Totale	€ 18.200,00

Ai fini della stima del valore del Villino, in considerazione del buono stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, della qualità dei materiali e delle finiture della piscina e del pergolato, tenuto conto del valore medio rilevato per offerte di villini senza piscina, si ritiene congrua una valutazione unitaria intorno al valore massimo indicato nella banca dati OMI e, quindi, adottare un valore unitario di €/mq 1.500,00.

Il probabile valore del Villino con piscina, locale tecnico e pergolato (fgl. 5 part. 250 - 252 graffate, sub. 1, di sup. catastale mq 130) è il seguente:

$$\text{Valore del Villino} = \text{mq } 130 \times \text{€/mq } 1.500,00 = \text{€ } 195.000,00$$

A tale valore occorrerà detrarre gli oneri per la rimozione delle opere abusive rilevate e in precedenza stimati pari a totale € 18.200,00 (salvo verifica all'atto dei lavori).

In definitiva, abbiamo:

$$\text{Valore del Villino} = € (195.000,00 - 18.200,00) = \underline{€ 176.800,00}$$

Stima del fabbricato per annessi agricoli - (fgl. 5 part. 375)

Il fabbricato ha forma rettangolare di dimensioni m 10,00 x m 8,00 e altezza interna m 3,00, per una superficie lorda di mq 80. La struttura portante è in muratura di blocchetti di tufo con fondazione in cordoli di c.a., il solaio è in laterocemento armato e la copertura a tetto in tegole di laterizio. Attualmente l'immobile, pur completato nella sua struttura, è allo stato rustico, privo di finiture sia interne che esterne, mancano gli impianti e presenta alcune difformità realizzative sui prospetti (porte e finestre) rispetto al progetto approvato. Catastalmente risulta nella categoria "in corso di costruzione".

Il valore unitario dell'immobile nello stato di fatto attuale (rustico) e tenendo conto della sua destinazione, degli oneri da sostenere per il completamento dei lavori e per la regolarizzazione delle difformità rilevate rispetto al progetto approvato, è stimato pari a €/mq 400,00.

Per quanto in precedenza, il probabile valore del fabbricato per annessi agricoli è il seguente:

$$\text{mq } 80 \times \text{€/mq } 400,00 = \underline{€ 32.000,00}$$

Fabbricati abusivi – costi di demolizione

Come indicato in precedenza sui terreni del compendio immobiliare sono stati realizzati due fabbricati per i quali non risulta presente alcuna documentazione edilizia autorizzativa:

- un fabbricato ad uso residenziale (sulla part. 530);
- un deposito con tettoia attiguo al locale pozzo (sul confine tra le part. 535 e 536).

Questi fabbricati abusivi sono ubicati sui terreni oggetto dell'Atto d'Obbligo Edilizio a favore del Comune di Nepi sottoscritto per la costruzione del fabbricato per annessi agricoli (part. 375), il quale in pratica aveva già esaurito la volumetria realizzabile sul lotto.

Inoltre, come risulta dal CDU, le aree su cui sono stati edificati sono tra i beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 co. 1, lett. c) del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) e sono sottoposte a tutela le zone di interesse archeologico.

Pertanto, non è possibile sanare tali abusi edilizi e occorrerà procedere alla loro demolizione con ripristino dei luoghi.

I probabili costi di demolizione, comprensivi di oneri amministrativi, professionali e di sicurezza del cantiere, come quantificati in precedenza (salvo verifica all'atto dei lavori), sono così stimati:

Demolizione del fabbricato ad uso residenziale e del deposito con tettoia attiguo al locale pozzo	€ 11.800,00
---	-------------

Valore complessivo del compendio immobiliare

Riassumendo, il probabile valore totale dei beni del compendio immobiliare costituito da fabbricati e terreni sito a Nepi in Via Cassia Cimina n. 3098, comprensivo dei costi, in precedenza stimati, per i lavori di rimozione, demolizione e regolarizzazione rispetto ai titoli edilizi rilasciati, è il seguente:

FABBRICATI	Fgl. 5 - Part.	Valore stimato
Villino con piscina, locale tecnico e pergolato	250-252 graffate, sub.1	€ 195.000,00
Fabbricato per annessi agricoli	375	€ 32.000,00
TERRENI		
Terreno coltivato a nocciolo (Zona "E" Zona Agricola di PRG)	178 - 530 - 535 - 536	€ 36.786,00
Aree per accesso e movimentazione interna (Zona "E" Zona Agricola di PRG)	529 - 537 - 538	€ 626,00
Terreno a prato (Sottozona "C 11" Espansione Manetti di PRG)	543	€ 13.134,00
ONERI per rimozioni e demolizioni opere abusive		
Rimozione tettoia abusiva dell'abitazione		-€ 2.500,00
Ripristino lunghezza della piscina		-€ 6.000,00
Rimozioni e demolizioni opere abusive di copertura del pergolato, tettoia di copertura su locale tecnico e deposito dietro locale tecnico		-€ 9.700,00
Demolizione del fabbricato ad uso residenziale e del deposito con tettoia attiguo al locale pozzo		-€ 11.800,00
TOTALE COMPENDIO		€ 247.546,00

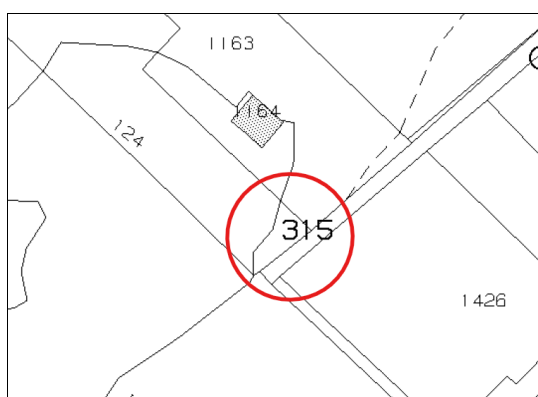
In cifra tonda € 250.000,00.

Sono compresi nella stima eventuali diritti e servitù comuni come per legge, nonché l'assenza delle certificazioni degli impianti e di garanzia per vizi dei beni in sede di vendita all'asta.

TERRENO A MONTEROSI (fgl. 7 part. 315)

Risulta intestato ai falliti anche un piccolo terreno di mq 170 ubicato nel Comune di Monterosi (VT) in Via Giuseppe Belloni presso il civ. 54, distinto al fgl. 7 part. 315. Dalle ricerche svolte si evince che la part. 315, derivante dal frazionamento della part. 125 (Fraz. n.7483 del 08/01/1982), comprende la porzione di terreno con cancello su strada del viale di accesso alle part. 124, 1366 e 1367 di proprietà del sig. Andreoli Giovanni, a lui pervenute per averle acquistate dal sig. Leale Luigi in data 11/11/2008 con Atto di compravendita del Notaio Parmegiani Giovanni di Roma Rep. n. 82461, al quale le aveva vendute il sig. Tamantini Sandro con Atto del 04/02/2004 del Notaio Paoletti Anna Laura.

Di seguito una illustrazione della particella 315:



Considerata l'esiguità della superficie e, in particolare, la sua ubicazione in corrispondenza del cancello d'ingresso alla proprietà del sig. Andreoli Giovanni, si ipotizza che la part. 315, pur non indicata formalmente negli atti di trasferimento al sig. Leale nel 2004 e al sig. Andreoli nel 2008, fosse considerata compresa nelle vendite sopra citate e per una dimenticanza non sia stata indicata negli atti di vendita. Tale ipotesi dovrà essere verificata e poi provvedere alla regolarizzazione ipocatastale della particella.

Occorre, inoltre, tenere conto che, dal momento della vendita dei beni al sig. Leale da parte del sig. Tamantini Sandro con Atto del 04/02/2004, sono già passati 20 anni, termine necessario per l'usucapione della part. 315.

La part. 315 di mq 170, accatastata in categoria "seminativo", ha un valore modesto, stimato pari a circa € 200,00.

Riguardo alla eventuale vendita di tale particella da parte della procedura fallimentare il sottoscritto Esperto rimette la decisione al Giudice Delegato e al Curatore.

H. FORMAZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO: compendio immobiliare costituito da terreni con fabbricati sito in Via Cassia Cimina n. 3.098, località Manetti, a Nepi (VT) così distinto:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
F	NEPI(VT) LOCALITA' MANETTI n. SNC Piano T	5	375		Cat.F/3				Euro:
F	NEPI(VT) VIA PROVINCIALE CASSIA CIMINA n. 3098 Piano T	5	250 - 252 graffate	1	Cat.A/7	1	6 vani	Totale: 130 m ² - Totale escluse aree scoperte: 107 m ²	Rendita proposta Euro: 867,65
T	NEPI(VT)	5	178		SEMINATIVO	3	1120		R.D. Euro: 5,21 R.A. Euro: 2,31
T	NEPI(VT)	5	543		SEMIN ARBOR	3	2189		R.D. Euro: 10,74 R.A. Euro: 5,65
T	NEPI(VT)	5	529		SEMIN ARBOR	3	382		R.D. Euro: 1,87 R.A. Euro: 0,99
T	NEPI(VT)	5	530		SEMIN ARBOR	3	1693		R.D. Euro: 8,31 R.A. Euro: 4,37
T	NEPI(VT)	5	531		SEMIN ARBOR	3	4		R.D. Euro: 0,02 R.A. Euro: 0,01
T	NEPI(VT)	5	532		SEMIN ARBOR	3	2		R.D. Euro: 0,01 R.A. Euro: 0,01
T	NEPI(VT)	5	535		SEMINATIVO	2	5047		R.D. Euro: 33,89 R.A. Euro: 14,34
T	NEPI(VT)	5	536		SEMINATIVO	2	4402		R.D. Euro: 29,55 R.A. Euro: 12,50
T	NEPI(VT)	5	537		SEMINATIVO	2	59		R.D. Euro: 0,40 R.A. Euro: 0,17
T	NEPI(VT)	5	538		SEMINATIVO	2	185		R.D. Euro: 1,24 R.A. Euro: 0,53

Gli immobili del compendio sono costituiti da: un Villino di superficie mq 100 con piscina esterna, locale per impianti piscina e pergolato (fgl. 5 part. 250-252 graffate, sub. 1, cat. A/7), un fabbricato per annessi agricoli (fgl. 5 part. 375, cat. F/3), terreni circostanti di superficie complessiva mq 15.083 (Fgl. 5 part. 178 - 529 - 530 - 531 - 532 - 535 - 536 - 537 - 538 - 543).

Confini: il compendio immobiliare confina ad Ovest con Via Cassia Cimina, a Sud con le part. 106. 197, 107, 51, 370 e 205, ad Est con le part. 301 e 440, a Nord con le part. 221, 443 e 444.

Di seguito la mappa catastale e la vista dall'alto del compendio:



Terreni

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nepi per i terreni del compendio si evince che la part. 536 è in “Zona E Agricola Sottozona E1” - Area agricola normale ad elevato frazionamento, mentre tutte le altre particelle del compendio sono in “Zona C Espansione Sottozona C 11 –Espansione Manetti”.

Per la costruzione del Fabbricato per annessi agricoli distinto con la part. 375 sui terreni già distinti al Fgl. 5 partt. n. 23 (ora 535, 536, 537 e 538), n. 178 e n. 179 (ora 529, 530, 531 e 532) è trascritto l’Atto Unilaterale d’Obbligo Edilizio Rep. 11254 del 26/07/2001 del Notaio Federico Tedeschi Porceddu a favore del Comune di Nepi.

Il terreno del compendio distinto con le partt. 178, 530, 535 e 536, della superficie complessiva di mq 12.262, è attualmente coltivato a “nocciolo”.

Le partt. 537, 538 e 529 sono aree attualmente destinate al vialetto d’accesso da Via Cassia Cimina che porta al villino e aree per la movimentazione interna.

La part. 543 di mq 2.189 secondo il CDU ricade nella Zona “C” Zona di Espansione Sottozona C 11 – Espansione Manetti, con indice di edificazione mc/mq 0,25 da realizzare con un piano attuativo di lottizzazione.

Fabbricati

Villino con piscina e pergolato (fgl. 5 part. 250 – 252 graffate, sub. 1).

Per l’abitazione è stata rilasciata dal Comune di Nepi la concessione edilizia in sanatoria n. 49 del 29/03/2008. Esiste la planimetria catastale, conforme al progetto in sanatoria. Manca il certificato di agibilità e le certificazioni degli impianti.

Sul lato nord dell’abitazione è stata realizzata abusivamente una tettoia aperta di circa mq (5,40 x 2,50), in difformità dagli elaborati grafici allegati alla concessione in sanatoria e dalla planimetria catastale, da rimuovere.

La Piscina, a servizio dell’abitazione, interrata e avente struttura in cemento armato, è stata realizzata a seguito del Permesso di costruire n. 128 rilasciato dal Comune di Nepi in data 3 settembre 2007 e della successiva Variante in corso d’opera n.69/2008. Le dimensioni da progetto sono le seguenti: lato lungo m 11,00, largh. m 4,30, lato corto m 7,30, vasca di altezza variabile da m 1,15 a m 2,00. Dai rilievi svolti risulta una maggiore lunghezza di circa m 2 rispetto al progetto (lato lungo di circa m 13 invece di m 11) e, pertanto, dovrà essere ripristinata.

Locale tecnico per impianti piscina - Locale in muratura della superficie di mq 12,40 e altezza

utile interna m 1,90, integrato da due muri di altezza variabile da m 2,10 a m 0,80 adiacenti al fabbricato. Titolo edilizio: DIA in sanatoria n. 315/2012 prot. 15789 del 04/09/2012 ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, con parere favorevole della "Soprintendenza per i beni archeologici dell'Etruria Meridionale".

Pergolato - La struttura è stata autorizzata con DIA n. 34/2014 prot. 4236 del 26/02/2014 relativa al progetto di uno spazio a pergolato in legno di dimensioni mq (8,05 x 5,80) = mq 46,69 e altezza variabile da m 2,20 a m 2,70.

Il progettato pergolato, a seguito di opere eseguite in difformità alla DIA 34/2014, è diventato una tettoia chiusa su tre lati e la tettoia è stata ampliata nel lato nord del locale tecnico per realizzare un deposito. Le opere realizzate abusivamente, come meglio indicate in precedenza nella presente relazione, dovranno essere demolite, ripristinando i luoghi come da progetto approvato.

Fabbricato per annessi agricoli (fgl. 5 part. 375) - Il fabbricato di superficie lorda mq 80 e volume mc 240 è stato autorizzato con Concessione edilizia n. 73 del 07/08/2000. Attualmente l'immobile, pur completato nella sua struttura, è allo stato rustico, privo di finiture sia interne che esterne, mancano gli impianti e presenta alcune difformità realizzative sui prospetti (porte e finestre) rispetto al progetto approvato. Manca la comunicazione di fine dei lavori e catastalmente risulta nella categoria "F/3 in corso di costruzione". Per terminare i lavori e rimuovere le difformità dal progetto approvato si potrà presentare una Scia per completamento lavori.

Fabbricati abusivi – da demolire - Sui terreni del compendio immobiliare sono presenti due fabbricati privi di titolo edilizio:

- un fabbricato ad uso residenziale (sulla part. 530);
- un deposito con tettoia attiguo al locale pozzo (sul confine tra le part. 535 e 536).

Questi fabbricati abusivi sono stati realizzati sui terreni oggetto dell'Atto d'Obbligo Edilizio a favore del Comune di Nepi per la costruzione del fabbricato per annessi agricoli (part. 375) di volume mc 240 il quale, in pratica, aveva già esaurito la volumetria realizzabile di mc 243,80 sul lotto. Pertanto, occorrerà procedere alla loro demolizione con ripristino dei luoghi.

Gli immobili sono attualmente occupati dai falliti.

Il valore totale stimato del compendio immobiliare tiene conto dei costi presunti per la rimozione e demolizione delle opere abusive presenti, degli eventuali diritti e servitù comuni come per legge, nonché dell'assenza di certificazioni, dichiarazioni di conformità degli

impianti e di garanzia per vizi dei beni in sede di vendita all'asta.

PREZZO DI MERCATO: € 250.000,00 (Euro duecentocinquantamila/00)

Tanto dovevo in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Roma, 10/12/2024

Il Perito Stimatore

Ing. Nunzio Raganato



ALLEGATI

All. 1 - Relazioni notarili ipocatastali

All. 2 - Documentazione catastale

All. 3 - Certificato di Destinazione Urbanistica

All. 4 - Documentazione edilizia

All. 5 – Quotazioni OMI 2024 e Valori agricoli medi provinciali 2022