



Figura 1. Veduta aerea del complesso immobiliare centro aziendale

Ubicazione

L'azienda in questione è ubicata in Comune di Maenza , Loc. Casali e località Pirenei.

DESCRIZIONE

L'immobile di cui al procedimento esecutivo è costituito da terreni , come successivamente evidenziati e da un'abitazione principale ed alcuni annessi agricoli costituenti, nel loro complesso, una azienda zootecnica per l'allevamento delle bufale .

Edifici

Gli edifici sono stati costruiti in epoche successive e . nel corso dei sopralluoghi, hanno mostrato aspetto fatiscente e precario in molti casi. Quanto detto e consente di procedere alla loro valutazione sulla base delle considerazioni tecniche ed economiche che si illustrano nel prosieguo.

Abitazione principale



Figura 2. Prospetto fabbricato residenziale ed annessi depositi.

Il fabbricato destinato ad abitazioni (fogl.43 p.lla 245) si compone di un piano terra ed un piano primo.

Strutturalmente realizzato in muratura portante in blocchetti di cemento, si presenta rifinito esternamente con intonaco e tinteggiatura e copertura a tetto con manto in tegole.

Si specifica che diversamente da quanto rappresentato nei documenti urbanistici , il piano terra , adibito a magazzino e garage, attualmente risulta essere una unità residenziale autonoma.

Consistenza

Appartamento piano terra

L'appartamento è costituito da soggiorno con angolo cottura ,due camere da letto bagno corridoio e magazzino, per una superficie utile complessiva di circa mq. 92.00 residenziali e circa mq 36.00 di deposito e mq 13.00 di portico.

Le finiture sono di uso comune ed in particolare per l'abitazione si riscontrano :

Pavimentazioni in ceramica comune in tutti gli ambienti tranne nel soggiorno e

disimpegno che presenta una pavimentazione in marmette di cemento ,gli infissi interni sono in legno ,quelli esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in pvc.; mentre per il locale magazzino si notano pavimentazioni in battuto di cemento e pareti in parte intonacate ed in parte ancora al rustico.

A livello impiantistico si nota la mancanza dell'impianto di riscaldamento surrogato dall'unico camino realizzato nel soggiorno-pranzo.

Lo stato di manutenzione interno è mediocre per l'abitazione e molto scadente per il magazzino.

Appartamento piano primo

L'appartamento in trattazione, come detto, è posto al piano primo dell'immobile sopra descritto.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso una scala esterna, realizzata in muratura con ringhiera e corrimano in alluminio anodizzato .

Esso si compone di : ingresso soggiorno, cucina, due bagni, quattro camere da letto e disimpegno.

La superficie utile complessiva interna è di circa mq. 138.00 oltre a mq. 38.00 di balcone e terrazzo.

I materiali di finitura sono tutti di uso comune, in particolare si notano:

pavimentazioni in ceramica in tutti gli ambienti , pareti intonacate e tinteggiate ad esclusione di quelle della cucina e dei bagni , rivestite in maioliche.

I sanitari sono di buona qualità e sono costituiti da lavabo ad incasso , bidet, wc e vasca. Gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio con serrande in pvc. A livello impiantistico sono presenti e funzionanti i principali impianti tecnici, in particolare l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con piastre radianti in ghisa, oltre ad un camino posto nel soggiorno realizzato in muratura e rivestito da diverse qualità di pietre.

L'illuminazione interna è sufficiente; lo stato di manutenzione è buono.

Depositi

A fianco della residenza , separato da un terrapieno , è stato realizzato un fabbricato , su unico livello , attualmente destinato a depositi e magazzini , della superficie utile complessiva di circa mq 69.00.

Strutturalmente realizzato in muratura portante presenta una copertura a falde con manto di finitura in tegole .L'interno presenta rifiniture molto povere costituite da pavimentazioni in marmette di cemento e/o piastrelle in ceramica ; le pareti sono intonacate e tinteggiate .Lo stato di manutenzione sia interno che esterno è molto carente

Complesso stalla e fienili



Figura 4. Prospetto a Sud della stalla a stabulazione libera e di uno dei fienili.

Si tratta di una struttura costruita con pilastri in metallo che sostengono capriate sulle quali è fissato un tetto a due falde in lastre di lamiera zincata ondulata. Al di sotto, la superficie è suddivisa in settori mediante strutture

tubolari fissate al terreno che individuano le differenti aree funzionali dell'annesso.

La stalla è dotata di impianto idrico per l'abbeveraggio della mandria e di un piccolo cordolo in cls che delimita la mangiatoia.

Collegata alla stalla a stabulazione libera esiste una tettoia meno estesa e con copertura ad una falda, al di sotto della quale è stata ricavata una zona riposo per gli animali.

La struttura in questione è posta sul lato est della prima ed è limitrofa ad ulteriore tettoia destinata a fienile per il deposito e la conservazione dei foraggi.

Sul lato ovest della stalla a stabulazione libera esiste altra tettoia formata da scheletro in metallo e copertura in film polietilenico che è utilizzata come ulteriore fienile.



Figura 5. Altra immagine del complesso stalla, fienili

Sala Mungitura

Si tratta di un piccolo fabbricato in muratura a pianta rettangolare, con copertura a tetto a due falde ricoperto da coppi in terracotta, adiacente le altre strutture anzidette, all'interno del quale si provvede alla mungitura delle bufale.

Altre strutture

All'interno del centro aziendale, si rinvengono altre strutture accessorie, tutte in condizioni assai fatiscenti, realizzate in estrema economia e senza alcuna autorizzazione.

Si tratta in particolare di un fabbricato in parte diroccato a pianta rettangolare e con copertura a tetto a due falde, con una tettoia aggettante lateralmente, al di sotto dei quali sono ricoverati gli animali più giovani della mandria.



Figura 6. Il fabbricato fatiscente adibito a vitellaia

Altra struttura fatiscente che si riscontra all'interno del complesso dei fabbricati è la tettoia ritratta nella foto. Si tratta di una struttura precaria priva di qualsiasi condizione di sicurezza e stabilità, destinata a ricovero temporaneo.



Figura 7. Una delle tettoie in precarie condizioni

Sempre all'interno dell'area cortilizia ed in prossimità del complesso stalla, si rinvengono le strutture ritratte nella foto, le cui condizioni denunciano uno stato di fatiscenza e di degrado.



Figura 8. Altre strutture fatiscenti e precarie esistenti all'interno del centro aziendale

La foto che segue ritrae un'altra parte del centro aziendale ed in particolare il silos a trincea orizzontale utilizzato per la conservazione del foraggio (nello specifico rape). Inutile ribadire le condizioni fatiscenti del complesso.

La superficie complessiva occupata dai manufatti appena descritti è di circa mq 1055 , si specifica , altresì , che parte di dette attrezzature , per circa mq 500 , è stata realizzata in difformità dal progetto approvato , depositato presso il Comune di Maenza , la cui concessione non è stata , tuttavia , mai

ritirata. Pertanto , come meglio specificato in seguito , detti manufatti sono da considerare in parte abusivi , ma sanabili.



Figura 9. Un'immagine significativa dello stato dei luoghi. In primo piano il silos orizzontale

Terreni

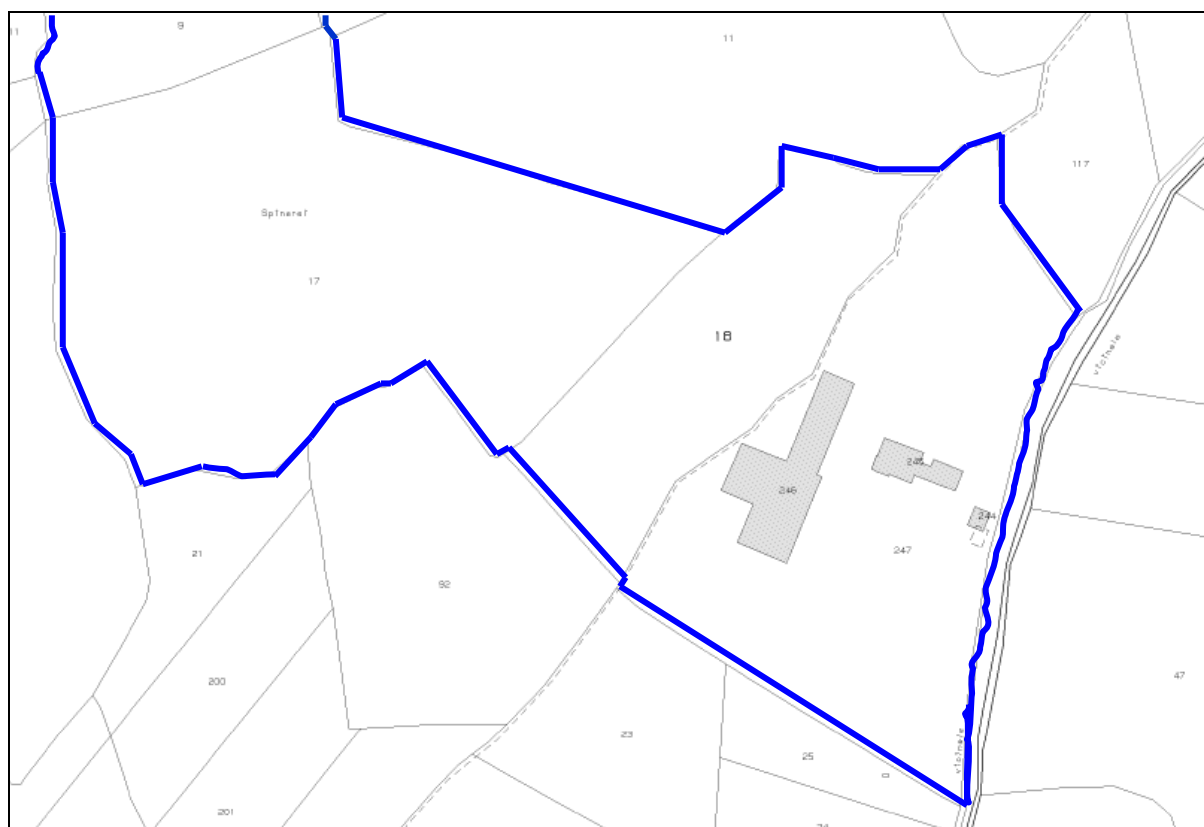


Figura 3. Comune di Maenza - Mappa Catastale , Foglio n° 43 – p.lle 9-17-18-247

Terreni come rappresentati in figura della superficie totale di ha. 4.86.03

di cui

<i>Seminativo</i>	<i>ha 3.99.96</i>
<i>Uliveto</i>	<i>ha 0.86.07</i>

6 - REGOLARITA' URBANISTICA EDIFICI LOTTO 1

EDIFICIO RESIDENZIALE

L'edificio ad uso residenziale è stato realizzato in adiacenza ad un deposito esistente (quest'ultimo antecedentemente al 1967) in forza di Concessione Edilizia n.° 17 del 16/07/1986 che prevedeva al piano terra la destinazione a locali di deposito mentre il piano primo veniva destinato ad abitazione .

In realtà, il piano terra è stato trasformato anch'esso in abitazione (senza autorizzazione edilizia) , esso può essere sanato ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85, comma 6 (fatte salve le ragioni del credito) .

Il cambio della destinazione d'uso è stato effettuato presumibilmente prima del 2003 e pertanto per la determinazione degli oneri relativi alla richiesta di sanatoria saranno applicate le aliquote dell'ultimo condono edilizio di cui alla L. 326/03 e L.R. n.° 12/2004.

Trattasi quindi di 2 ° casa la cui superficie utile convenzionale è di circa mq. 92.00
+ mq 36.00 x 0.6 = mq 113.60

OBLAZIONE STATALE

Mq. 113.60 x € 100.00 = € 11 360.00

OBLAZIONE REGIONE LAZIO = € 1 136.00

Totale oblazione € 12 496.00

ONERI CONCESSORI (art. 7 L.R. 12/04)

Mq. 113.60 x € 40.50 € 4 600.80

Totale € 17 096.80

ANNESSI AGRICOLI

Da ricerche effettuate sempre presso il Comune di Maenza ,è emerso che gli annessi agricoli (stalle e fienili) presenti sul posto risultino legittimi solo in parte in quanto precedentemente autorizzati in forza di conformità agli indici urbanistici risalenti all'epoca della costruzione essendo stati edificati in rapporto alla superficie corrispondente alla particella 77 e 18 del foglio 43 di complessivi mq. 25 065.

Detti manufatti, successivamente, sono stati ampliati senza titolo per una superficie di circa mq. 500.

Invero gli esecutati avevano presentato al Comune nel 2003 una richiesta di Permesso di Costruire relativa all'ampliamento di detti annessi agricoli ed il progetto era stato esaminato ed approvato nel 2004.

Risulta però che gli stessi non hanno mai ritirato il titolo edificatorio e altresì hanno realizzato abusivamente le opere peraltro in totale difformità da quanto previsto in progetto.

Le opere comunque risultano sanabili ai sensi dell'art. 22 comma 2, lettera “ a ” della Legge Regionale n. 15 del 11/08/2008 che , nel caso specifico prevede il pagamento al Comune di una somma a titolo di oblazione pari al valore di mercato dell'intervento eseguito e quindi di una somma di € 40 000.00.

In alternativa lo opere abusive devono essere demolite e/o rimosse.

Per quanto sopra, dalle indagini svolte sempre presso il Comune di Maenza ,non risultano presentate istanze di condono edilizio e quindi le opere citate sono da ritenersi attualmente illegittime.

Circa la eventuale richiesta di concessione in sanatoria per detti abusi sembra non essere applicabile l'art. 40 della Legge 47/85 che consente all'aggiudicatario di

riaprire i termini di presentazione dell'istanza di condono edilizio entro 120 gg dalla data del decreto di assegnazione dei beni esecutati .

Infatti, da un'approfondita indagine sull'argomento, si puo' affermare che la " condizione fondamentale " per l'applicazione del detto art.40 , riguarda la insorgenza della " Ragione del Credito " che deve essere precedente all'entrata in vigore della Legge sul Condono Edilizio, intendendo, nella fattispecie , la Legge n.326 del 24/11/2003.

Tuttavia, non avendo la sottoscritta C.T.U. competenze per l'accertamento della insorgenza delle " Ragioni di Credito ", si lascia al Sig. Giudice ogni decisione in merito.

LOTTO 2

Terreni siti nel Comune di Maenza località Spirenei e località Casali.

Catasto Terreni

Foglio 38 , p.lle 47-104-69-78

Si tratta di n° 3 particelle di terreno accorpate in un unico compendio ed ubicate in posizione distaccata dal centro aziendale; sono comunque facilmente raggiungibili grazie alla viabilità comunale e sono delimitate da un lato dal Fosso Fontana dell'Arco e dall'altro dalla Strada Vicinale che le separa fisicamente dal complesso immobiliare costituente il lotto n° 1. Si tratta di terreno agricolo alluvionale per origine, di medio impasto, tendente al pesante, leggermente declive per giacitura e variamente investito per specie coltivate.

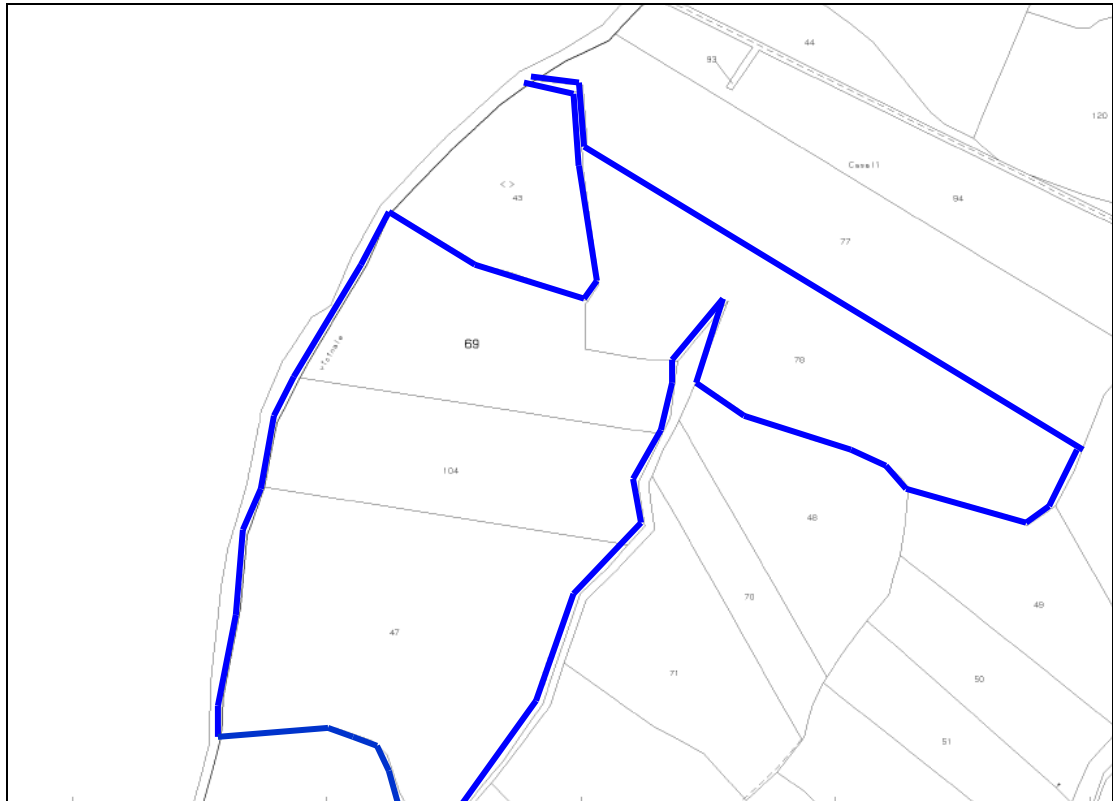


Figura 4, Comune di Maenza . Mappa catastale - fglio n° 38 – p.lle 47-104-69-78

Terreni come rappresentati in figura della superficie totale di ha. 3.68.40

di cui

<i>Seminativo</i>	<i>ha 2.45.66</i>
<i>Uliveto</i>	<i>ha 1.22.74</i>

LOTTO 3

Catasto Terreni

Foglio 38 , p.lla 30

Si tratta di un appezzamento di terreno posto in zona collinare, che si discosta dagli altri per caratteristiche agro pedologiche e fisiche; declive per giacitura rimane praticamente incolto e se ne ricava foraggio di qualità mediocre dalla crescita naturale del cotico erboso.



Figura 11, Comune di Maenza . Mappa catastale - fglio n° 38 – p.lla 30

Terreno come rappresentato in figura della superficie totale di ha. 1.13.60

di cui

Pascolo ha 1.13.60

LOTTO 4

Catasto Terreni

Foglio 11 , p.lle 15-417

E' rappresentato da n° 2 appezzamenti di terreno vicini ma non confinanti, ubicati in agro di Priverno e comunque relativamente prossimi alle altre unità immobiliari ma che, comunque, possono costituire un lotto autonomo. Si tratta di terreni agricoli aventi le caratteristiche simili ai precedenti ma che mostrano migliore giacitura – più pianeggiante – e dunque più agevole lavorabilità. Sono delimitati dall Via Spadelle sulla quale godono di fronte stradale.



Figura 12, Comune di Maenza . Mappa catastale - foglio n° 11 – p.lle 15-417

Terreni come rappresentati in figura della superficie totale di ha. 0.50.000
di cui

Seminativo ha 0.50.00

LOTTO 5

Catasto Terreni

Foglio 13 , p.lla 139

E' rappresentato da un appezzamento di terreno, ubicato in agro di Priverno e non collegato agli altri lotti e dunque idoneo a costituire un lotto autonomo. Si tratta di terreno agricolo avente le caratteristiche simili ai precedenti ma che mostra migliore giacitura – più pianeggiante – e dunque più agevole lavorabilità. E' delimitato da proprietà terze ed è sito in prossimità della strada Pratenove.

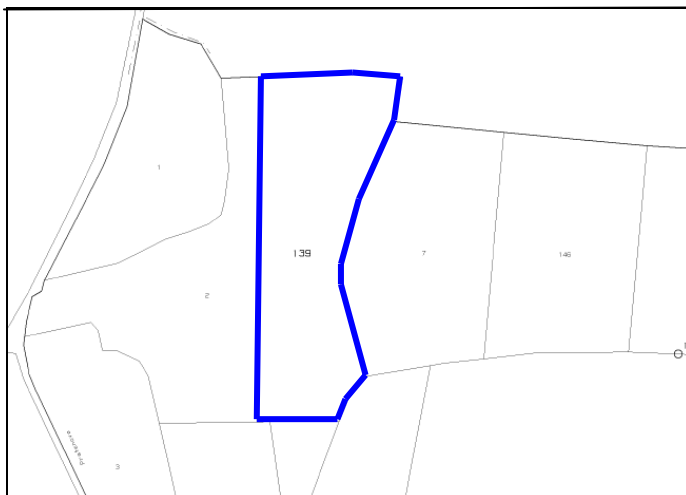


Figura 13, Comune di Maenza . Mappa catastale - foglio n° 13 – p.la 139

Terreno come rappresentato in figura della superficie totale di ha. 0.80.61

di cui

Seminativo ha 0.80.61

7 - CRITERI DI VALUTAZIONE E RICERCHE DI MERCATO

Lo scopo del procedimento estimativo de quo è quello della determinazione del più probabile valore di mercato e dunque del prezzo commerciale di un bene immobile sottoposto a pignoramento immobiliare.

In uno, si deve procedere alla determinazione del valore che il bene medesimo avrebbe in una libera contrattazione di mercato, laddove si tenesse conto di una sua “ordinarietà” intesa come appetibilità e commerciabilità.

Per giungere ad una valutazione che sia la più aderente allo scopo, si dovrebbe ricorrere alle procedure estimative tradizionali che tengano comunque conto della natura particolare del bene stesso.

In buona sostanza, però, il perito estimatore si trova a dover procedere alla valutazione di un complesso immobiliare che nulla ha di razionale ed omogeneo in quanto lo stesso risulta costituito da un insieme di fabbricati