

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Esecuzione n° 185/2013

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Il Giudice Esecutore, dott.ssa. Clelia Testa Piccolomini, in data 20/02/2014 conferiva al sottoscritto dott. ing. Roberto Bennati, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n° 159, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per la stima del compendio pignorato sito nel Comune di Acquapendente (VT) ,formulando i seguenti 23 quesiti e indicando la procedura da seguire nei punti da 24 a 31.

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)- mediante l'esame della documentazione in atti;
2. **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile in oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3. **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

4. **predisponga** sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento),
5. **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
6. **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero certificato di stato libero dell'esecutato e/o visura camerale (nel caso l'esecutato sia un imprenditore)
7. **descriva**, **previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
8. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i

dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9. **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione. Evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
10. **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
11. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento dalle unità immobiliari non

regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi

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

14. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

15. **cancellato**

16. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

17. **dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

18. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
19. ove l'immobile sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
20. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data del provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)
21. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero

saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

22. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 20.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it ; 20.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia ; 20.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 20.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

23. segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

24. fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti.

25. invii, a mezzo di posta raccomandata o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle

parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far prevenire, presso di lui **note di osservazione al proprio elaborato**;

26. **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione di ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche con modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della c.d. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

27. **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**

28. **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartaceo, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008(G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

29. **alleghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio estraendo immagini di tutti gli ambienti(terrazzi, giardini, accessori, parti

comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi documenti in doppia versione – integrale e privacy) – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet

30. **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

31. **alleggi** alla relazione:

- a. la planimetria del bene
- b. la visura catastale attuale
- c. la copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- d. (cancellato)
- e. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante
- f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita

Il Giudice assegnava 120 giorni di tempo per lo svolgimento della perizia. Fissava l'udienza per il giorno 04/12/2014. L'udienza veniva successivamente rinviata al 23/06/2016 a seguito di una serie di complesse operazioni, rese necessarie al fine di rendere i beni vendibili, che sono descritte in relazione.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

1 - In data 01/04/2014 è avvenuto il primo accesso, alla presenza del Custode dott.ssa Cristiana Maurizi come da verbale, (allegato 1) e iniziato le operazioni di rilievo.

2 - In data 02/04/14 richiesta a Giudice per avvalermi dell'ausilio di un geometra per i rilievi e di un ausiliario specializzato per il rilevamento dell'amianto e proroga (allegato 2)

3 - In data 02/04/2014 il Giudice autorizzava quanto richiesto

4 - In data 14/04/2014 accesso al fine di continuare i rilievi in loc. Piana del Marsante, in loc. La Sbarra e in loc. Campo Morino.

5 - In data 14/04/2014 sopralluogo con ausiliario per rilievo amianto e prelievo campioni.

6 - In data 30/09/2014 Accesso agli atti ufficio tecnico Comune di Acquapendente

7 - In data 08/10/2014 Accesso agli atti ufficio tecnico Comune di Acquapendente

8 - In data 09/10/2014 Ritiro relazione tecnica e risultati analisi amianto

9 - In data 09/10/2014 Autorizzazione del Giudice e proroga (allegato 3)

10 - In data 09/10/2014 ritiro da Ufficio delle Entrate atto di locazione

11 - In data 21/10/2014 Ritiro concessioni edilizie ufficio tecnico (allegato 4)

12 - In data 19/12/2014 Presentazione quesiti a ufficio tecnico (allegato 5)

13 - In data 15/01/2015 colloquio con il Giudice

14 - In data 19/01/2015 relazione a Giudice e richiesta per autorizzazione ad eseguire i frazionamenti, redazione di nuovi mappali, presentazione nuova Successione, voltura catastale e proroga (allegato 6)

15 - In data 26/01/2015 Provvedimento del Giudice con autorizzazione

16 - In data 30/01/2015 accesso ufficio anagrafe Comune di Acquapendente

17- In data 12/02/2015 Accesso ufficio tecnico e anagrafe Comune di Acquapendente

18 - In data 25/03/2015 risposta dell'ufficio tecnico del comune di Acquapendente

19 -In data 20/03/2015 Parere favorevole della ██████ prosecuzione procedura

(allegato 7)

20 - In data 26/03/2015 Accesso ufficio tecnico per ritiro risposta ai quesiti in merito agli abusi

21 - In data 02/04/2015 provvedimento del Giudice

22 - In data 10/04/2015 pec a ■■■■

23 - In data 11/05/2015 La ■■■■ provvedeva al pagamento degli oneri per effettuare il frazionamento e la variazione della Successione

24 - In data 10/06/2015 presentazione del frazionamento

25 - In data 15/06/2015 presentazione all'Ufficio delle Entrate di Viterbo per variazione intestazione della proprietà di cui al foglio 86 particella 99 sub 5 del catasto fabbricati e particella 98 del catasto terreni.

26 - In data 29/06/2015 accoglimento istanza da parte del catasto per la particella 99 sub 5

27 - In data 01/07/2015 accoglimento istanza da parte del catasto per la partic. 98

28 - In data 28/07/2015 relazione a Giudice in merito alle attività svolte (allegato 8)

29 - In data 09/09/2015 richiesta di chiarimenti da parte del Giudice

30 - In data 16/09/2015 relazione a Giudice in merito ai chiarimenti richiesti (allegato 9)

31 - In data 22/09/2015 invio dalla ■■■■ modello F/23 per presentazione successione

32 - In data 29/09/15 presentazione rettifica della successione

33 - In data 08/10/2015 presentazione della voltura

34 - In data 15/10/2015 provvedimento del Giudice e rinvio udienza al 23/06/2016

35 - In data 10/03/2016 accesso a Ufficio del Catasto per rettifica errore fatto dall'Ufficio in merito alla Voltura di cui al foglio 36 particella 62.

Le operazioni peritali sono quindi proseguite per completare l'elaborato peritale.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Premesso quanto sopra il C.T.U. così risponde ai quesiti.

Per i quesiti n.1 e n. 2 ritengo necessario rispondere in maniera congiunta:

QUESITO N°1 e QUESITO N°2

Il sottoscritto ha esaminato la seguente documentazione agli atti fornita :

- 1 – Atto di pignoramento notificato in data 22/04/2013, depositato il 23/04/2013.
- 2 – Atto di pignoramento, in rettifica al precedente, notificato e depositato in data 29/05/2013.
- 3 – Certificato notarile del 01/08/2013 depositato in data 13/09/2013, con allegate due planimetrie catastali, relativo al procedimento esecutivo n. 185/2013 con duplo note di trascrizione.
- 4 - Certificato notarile del 01/08/2013 depositato in data 13/09/2013, con allegate otto planimetrie del catasto terreni, relativo al procedimento esecutivo n. 233/2013 riunito al procedimento esecutivo n. 185/2013.
- 5 – n. 5 certificati di destinazione urbanistica del 25/09/13 depositati in data 27/09/13.

Nei due pignoramenti sono compresi i seguenti beni:

- A) Terreno della superficie complessiva di **Ha 02.28.10** confinante con strada Onanese, [REDACTED], strada comunale salvo altri, censito in catasto terreni al **foglio 86** particelle :

N.	SUP. Ha	RDE	RAE	proprietà
100 (ex 52)	00.26.67	12,12	5,51	[REDACTED]
53	00.26.00	11,82	5,37	[REDACTED]

54 AA	00.05.00	0,85	0,15	[REDACTED]
54 AB	00.00.60	0,02	0,01	[REDACTED]
102 (ex 56)	00.13.99	6,36	2,89	[REDACTED]
57	00.14.80	6,73	3,06	[REDACTED]
Tot parziale	00.87.06			[REDACTED]
98 (ex 1)	01.14.88	52,21	23,73	[REDACTED]
99 (ex 1-56)	00.26.16	Ente	Urbano	[REDACTED]
Tot parziale	01.41.04			[REDACTED]
Totale	02.28.10			

A1) Locale ad uso negozio distinto in Catasto Fabbricati al foglio 86, particella 99 sub 2 (ex 69-70 tra loro graffate) Categoria C/1 , classe 9, mq. 242 , loc La Sbarra, confinante con il terreno testé descritto per ogni lato salvo altri di proprietà 1/3 ciascuno :

[REDACTED]

A/2) Locale ad uso magazzino distinto in Catasto Fabbricati al foglio 86, particella 99 sub 3, (ex 69-70 tra loro graffate), Categoria C/2, classe 7, mq. 260, loc La Sbarra, confinante come sopra salvo altri di proprietà 1/3 ciascuno :

[REDACTED]

E' compreso il bene comune non censibile individuato in Catasto fabbricati al foglio 86, particella 99 sub 1 (ex 69-70 tra loro graffate) loc La Sbarra di proprietà 1/3 ciascuno :

[REDACTED]

A/3) Terreno della superficie complessiva di **Ha 08.15.40** confinante (con strada Onanese, ██████████) srl salvo altri, censito in catasto terreni al **foglio 43** particelle :

N.	SUP. Ha	RDE	RAE	proprietà
72 (ex 19)	04.81.81	4,98		██████████
73(ex 19)	00.27.17	0,28		██████████
74(ex 19-21-68)	02.10.52	Ente	Urbano	██████████
20	00.95.90	26,25	17,33	██████████
totale	08.15.40			

A/4 Terreno della superficie complessiva di **Ha 18.00.60** confinante con ██████████ Fiume Paglia, strada Consorziale, Ponte Gregoriano, salvo altri, censito in catasto terreni al **foglio 44** particelle :

N.	SUP. Ha	RDE	RAE	proprietà
1	00.63.00	17,23	11,39	██████████
33 (ex2)	05.05.10		5,22	██████████
34(ex2)	00.01.30	Ente	Urbano	██████████
3	01.31.90	36,10	23,84	██████████
4	01.54.30	102,00	43,83	██████████

5	00.59.20	39,14	16,82	████████████████████
6	02.24.90	61,56	40,65	████████████████████
7	03.04.50	83,35	55,04	████████████████████
8	02.42.00	159,98	68,74	████████████████████
9 AA	00.06.19	1,69	1,12	████████████████████
9 AB	00.16.51	1,96	0,34	████████████████████
10 AA	00.01.00	0,27	0,18	████████████████████
10 AB	00.09.00	1,07	0,19	████████████████████
10 AC	00.00.90	0,06	0,02	████████████████████
11 AA	00.57.00	15,60	10,30	████████████████████
11 AB	00.23.80	1,60	0,49	████████████████████
totale	18.00.60			

A5) Terreno della superficie complessiva di **Ha 00.29.20** confinante con ██████████
████████████████████, salvo altri, censito in catasto terreni al **foglio 51**
particelle :

N.	SUP. Ha	RDE	RAE	proprietà
106	00.18.50	2,20	0,38	[REDACTED]
107	00.10.70	8,18	4,70	[REDACTED]
totale	00.29.20			

B) Terreno della superficie complessiva di **Ha 10.01.00** confinante con Riserva naturale di Monte Rufeno, strada Consorziale, Ponte Gregoriano per due lati, salvo altri, censito in catasto terreni al **foglio 36** particelle :

N.	SUP. Ha	RDE	RAE	proprietà
62 AA	02.10.03	30,37	21,69	[REDACTED]
62 AB	04.69.07	43,61	9,69	[REDACTED]
63	02.60.00	118,17	53,71	[REDACTED]
64	00.04.30	0,20	0,16	[REDACTED]
65	00.57.60	15,77	10,41	[REDACTED]
totale	10.01.00			

C) Opificio distinto in Catasto fabbricati al foglio **90**, particella 283, sub 2, categoria D/8 , piano terra, località Campo Morino, confinante con via Enrico Fermi, via Alessandro Volta proprietà Emmesistem, salvo altri di **proprietà della** [REDACTED]
[REDACTED]:

C1) Abitazione distinta in Catasto fabbricati al foglio **90**, particella 283, sub 3, categoria A/2 ,classe 2, vani 6, piano primo, località Campo Morino, confinante con via Enrico Fermi, via Alessandro Volta proprietà Emmesistem, salvo altri di **proprietà della** [REDACTED].

C2) Terreno distinto al catasto terreni al foglio **90** particella 283 , Ha 00.26.00 Ente Urbano, località Campo Morino, confinante con via Enrico Fermi, via Alessandro Volta proprietà Emmesistem, salvo altri di **proprietà** [REDACTED]
[REDACTED]

Dallo studio degli atti ho riscontrato alcune incongruenze tra la successione, gli atti di pignoramento e le relazioni notarili. Di dette incongruenze ho relazionato al Giudice e alle parti con specifiche relazioni in data 19/01/2015 (allegato 6) e 28/07/2015 (allegato 8) che di seguito riassumo.

Il sig. [REDACTED] ha acquistato in data 01/03/1991, in regime di comunione di beni con la [REDACTED], il terreno sito in Acquapendente foglio 86 part. 1 dal sig. [REDACTED]. A seguito della morte del sig. [REDACTED] avvenuta in data 03/04/2007, la [REDACTED] in data 21/01/2008 rinunciava alla eredità pertanto la proprietà, come da Atto di Successione (rettificato) del 05/12/2008, è stata trasferita ad [REDACTED]

[REDACTED] (la voltura di detto atto di rettifica ancora non risultava in catasto). La particella in questione, della superficie complessiva di mq. 11.490, era stata però suddivisa precedentemente con frazionamento n. 102946 del 03/07/2008 in due parti. La prima di superficie di mq. 11.488, a cui è stata assegnata il n. 98, e la seconda della superficie di mq. 2. a cui è stata assegnata il numero 99. Motivo di detto frazionamento è stato quello

che il sig. [REDACTED] aveva costruito un manufatto sulle particelle confinanti nn.101,103,69 e 70 di sua proprietà esclusiva,(in quanto acquistate con atto del 26/10/1974 dalla società [REDACTED] e quindi prima del 19/05/1975 ,data di entrata in vigore della nuova legge sul diritto di famiglia. **Non risultano atti nei successivi sei mesi in cui lo stesso avrebbe potuto riconoscere la comunione dei beni per le proprietà acquisite antecedentemente).** che ha interessato per 2 mq. anche la particella 1 divenuta part. 99

A seguito della morte del sig. [REDACTED] e della rinuncia delle eredità della moglie [REDACTED] dette particelle 101-103-69 e 70 di complessivi mq. 2614 sono andate in proprietà soltanto ai [REDACTED] [REDACTED] per 1/3 ciascuno.

All'atto dell'accatastamento del manufatto però sono state fuse erroneamente le particelle 101-103-69 e 70, di proprietà per 1/3 ciascuno dei tre figli, con la particella 99 di mq. 2, di proprietà per 1/2 della madre [REDACTED] e per 1/6 ciascuno dei tre figli, generando una particella 99 di mq. 2616. Il manufatto soprastante è stato accatastato con categoria C/2 e intestato per 1/3 ciascuno ai tre figli mentre **non poteva essere accatastato in tal modo perché insistente su proprietà diverse.**

Pertanto l'atto di pignoramento (rettificato) depositato in data 28/05/2013 risulta a pag. 7 non corretto in quanto attribuisce per la particella 99 Ente Urbano di mq. 2.616 la proprietà per 1/2 a [REDACTED] e per 1/6 ciascuno ai tre figli e l'immobile C/2 particella 99 sub 3 ai tre figli per 1/3 ciascuno. **La successiva Relazione Notarile del 01/08/2013 depositata il 19/09/2013 riporta lo stesso errore.**

Quanto sopra fu esposto al Giudice dott.ssa Chiara Serafini nel colloquio del 15/01/15 e quindi fu oggetto di mia relazione depositata in data 19/01/2015 al Giudice e alle parti (allegato 6) con la quale indicavo la necessità di provvedere al frazionamento dell'immobile C/2 redigendo un nuovo tipo mappale e due Do.c.fa., uno per la proprietà Allievi per 1/2 e per i tre figli 1/6 ciascuno e l'altro per i soli tre figli 1/3 ciascuno, quindi di

riaprire la successione per le necessaria modifica ed infine di effettuare la relativa voltura catastale.

Nella stessa relazione esponevo inoltre un'altra incongruenza emersa nello studio degli atti.

Sulla proprietà di cui al foglio 43 part. 74 risultante in catasto come Ente Urbano per mq. 21.052 insiste un immobile accatastato al sub 1 con categoria A/2 e una serie di immobili accatastati tutti insieme al sub 2 con categoria D/10. Inoltre la proprietà di cui al foglio 44 partic. 34 risulta in catasto come Ente Urbano e la porzione di costruzione sopra insistente è stata unita al D/10 della particella 74.

L'accatastamento dei due Enti Urbani di cui sopra è stato presentato in data 03/07/2008, la successione (rettificata) in data 05/12/2008, l'accatastamento dei manufatti A/2 e D/10 in data 21/09/2011, il pignoramento (rettificato) in data 28/05/2013 e la relazione notarile in data 01/08/2013 riporta (pag 6 e 7) l'ultima ipoteca (giudiziale) da parte del Credito Valtellinese in data 22/01/2013 e penultima ipoteca (volontaria) a favore della BNL in data 10/11/2010.

Ho constatato che il pignoramento (pag 8) è stato effettuato soltanto sulla particella 74 (Ente Urbano) e sulla particella 34 (Ente Urbano) e non sugli immobili soprastanti sub 1 (A/2) e sub 2 (D/10) mentre la relazione notarile (punti 13-14-18) riporta gli immobili A/2 sub 1 e D/10 sub 2 mentre non riporta i due Enti Urbani.

Il Sig. Giudice con provvedimento del 26/01/2015 autorizzava il sottoscritto ad eseguire i frazionamenti necessari e la modifica della Successione. Il sottoscritto comunicava alla BNL, creditore precedente, il provvedimento del Giudice che autorizzava anche il pagamento della somma richiesta per la redazione del frazionamento e per la presentazione della nuova successione.

In data 09/03/2015 l'avv. [REDACTED] per conto della B.N.L. mi comunicava il parere favorevole all'intervento tecnico di rettifica e in data 11/05/2015 la BNL provvedeva al pagamento.

Il sottoscritto ha quindi intrapreso le necessarie operazioni preliminari nel corso delle quali ha riscontrato anche che in data 21/05/2015 l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Viterbo - Territorio aveva effettuato una variazione d'ufficio sulla consistenza della particella 99 di cui al foglio 86 portandola dai precedenti mq. 2616 a mq. 3066 per "*errore commesso in fase di inserimento tipo di frazionamento 23/71*" vedi visura catastale –

Per quanta riguarda le successioni ho riscontrato che in data 03/10/2008, è stata presentata denuncia di successione registrata presso L'agenzia delle Entrate di Viterbo con il numero 31 volume 1358, nella quale sono emerse diverse incongruenze ed errori, nello specifico:

- e' stato dichiarato erroneamente nella sezione dei fabbricati urbani al cespite 001 l'immobile censito al NCEU come foglio 86 particella 69 graffata con la 70 civile abitazione categoria A/2 nel comune di Acquapendente, quando quest'ultimo era stato soppresso in data 29/07/2008, mentre doveva essere inserito il complesso immobiliare censito come foglio 86 particella 99 subalterni 1, 2 e 3 così come da accatastamento del 29/07/2008 categorie C/1-C/2 ed area di pertinenza.

- è stata dichiarata nella sezione terreni al cespite 005 la particella 1 che era stata precedentemente soppressa in luogo della particella 98 scaturita dal frazionamento del 03/07/2008 e portata in successione per intero quando questa era stata acquistata da [REDACTED] in comunione dei beni con la sig.ra [REDACTED]

In data 05/12/2008 , è stata presentata denuncia di successione modificativa della precedente registrata presso L'agenzia delle Entrate di Viterbo con il numero 37 volume

1364 la quale intendeva correggere esclusivamente l'errore commesso al cespite 005 per quanto riguarda i diritti sulla particella 1, ma continuando a perpetrare nell'errore materiale sull'esistenza della particella 1 la quale non più esistente in luogo della particella 98.

In data **10/06/2015** il sottoscritto C.T.U. , **ha provveduto quindi a presentare giusto frazionamento** dell'u.i.u.(unità immobiliare urbana) foglio 86 particella 99 ex sub 3, generando al suo posto due u.i.u. unite di fatto identificate come foglio 86 particella 99 sub 4 e sub 5 (allegato 10) rispettivamente di consistenza pari a 257 mq e 2 mq. Il totale delle nuove consistenze ammonta a mq. 259 contro i 260mq dell'ex subalterno 3, ciò è dovuto all'arrotondamento nel calcolo delle superfici del software dell'Agenzia delle Entrate Docfa 4.00.2

La particella 99 sub 5 identifica la porzione d'immobile ricadente sulla ex particella 1 del foglio 86.

In data **15/06/2015** con protocollo 44396 ho provveduto a **presentare istanza di correzione** presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Territorio della provincia di Viterbo (allegato 11), con la quale si chiedeva di rettificare l'intestazione delle particelle 99 sub 5 Catasto Fabbricati e 98 Catasto Terreni nel Comune di Acquapendente al foglio 86 con la ditta:

██████████ nata a ██████████, proprietà per ½.

██████████ nato ██████████, proprietà per ½.

L'istanza è stata accolta in data 29/06/2015 per la particella 99 sub 5 e in data 01/07/2015 per la particella 98.

Ho provveduto quindi a redigere la nuova denuncia di Successione - integrativa e modificativa delle precedenti - (allegato 12) nella quale ho riportato i beni già dichiarati correttamente ai numeri progressivi n. 002-3-4-5-6-7-8-9, mentre al cespite 001, ho riportato i seguenti immobili:

- area scoperta censita al foglio 86 particella 99 sub 1

- locale commerciale censito al foglio 86 particella 99 sub 2, categ C/1

- magazzino (tettoia) censito al foglio 86 particella 99 sub 4, categ. C/2

per una quota di possesso del decuius [REDACTED] pari ad 1/1

- magazzino (tettoia) censito al foglio 86 particella 99 sub 5, categ. C/2

per una quota di possesso del decuius [REDACTED] pari ad 1/2 (il restante 1/2 di proprietà di [REDACTED])

e al cespite 010 il seguente immobile:

- terreno edificabile foglio 86 particella 98

per una quota di possesso del decuius [REDACTED] pari ad 1/2 (il restante 1/2 di proprietà di [REDACTED])

L'inserimento delle unità immobiliari di cui alla particella 86 subalterni 1, 2, 4 e 5 al posto del bene dichiarato nelle precedenti successioni con le particelle 69/70 categoria A2 (che in realtà erano state soppresse in data 03/07/2008, antecedentemente quindi alla presentazione della prima successione del 03/10/2008) **ha comportato un aumento del valore dell'asse ereditario (€ 476.273,32) rispetto alle successioni precedenti (€ 321.865,97 la prima ed € 278.065,97 la seconda) .**

L'aumento del valore dell'asse ereditario ha comportato la necessità di un versamento integrativo di €. 5.941,30.

Da quanto sopra esposto il sottoscritto C.T.U., avendo provveduto ai frazionamenti necessari e alla stesura del modello di successione, per poter presentare la nuova successione doveva allegare il versamento del conguaglio di €. 5.941,30.

Con relazione del 16/07/2015 (allegato 8) depositata in data 28/07/2015 il sottoscritto relazionava quanto sopra esposto al Giudice e alle parti chiedendo al Sig. Giudice indicazioni in merito alle modalità di pagamento di detto conguaglio.

A seguito di richiesta di chiarimenti da parte della parte procedente in merito al pagamento del conguaglio da versare per la presentazione della nuova successione, in data 09/09/2015 il sig. Giudice mi ha posto il seguente quesito :

Il G.E., letta la relazione del C.T.U. provvede come segue : visto, chiarisca il CTU se la presentazione della nuova denuncia di successione sia indispensabile ai fini della vendita forzata trattandosi di adempimento di natura fiscale; si comunichi, a cura del C.T.U., la relazione al creditore procedente per la valutazione di competenza.

Il sottoscritto con relazione del 16/09/2015 (allegato 9) depositata in pari data esponeva quanto segue

Premesso che : (omissis)

Tutto quanto sopra premesso il sottoscritto rispondeva al quesito posto dal sig. Giudice dopo aver consultato anche uno studio notarile.

1 - Il pagamento del F/23 è condizione necessaria per la presentazione della nuova denuncia di successione

2 – La presentazione della nuova denuncia di successione è condizione necessaria per effettuare le volture catastali con gli intestatari corretti

3 – Le volture catastali sono condizioni necessarie per correggere il certificato notarile prodotto dalla BNL attestante le risultanze delle visure catastali e quindi rettificare il pignoramento da parte del creditore procedente.

4 – La rettifica del pignoramento è condizione necessaria per concludere la perizia del sottoscritto C.T.U.

Pertanto il sottoscritto ritiene che sia indispensabile procedere come sopra esposto per procedere alla vendita forzata.

(In merito alla necessità di procedere alla rettifica del pignoramento, il Giudice verbalmente esprimeva il parere che non si rendeva necessario in quanto il pignoramento aveva comunque individuato i beni).

In data 22/09/2015 l'avv. ██████████ per conto della ██████ provvedeva ad inviarmi il modello F/23 di versamento dell'imposta catastale, imposta ipotecaria, tassa ipotecaria e imposta di bollo (allegato 12). In data 29/09/2015 il sottoscritto provvedeva alla rettifica della successione. (allegato12).

NB : L'Agenzia delle Entrate nell'arco dei due anni successivi la presentazione della denuncia di successione potrebbe esigere dagli aventi diritto, a titolo di interessi, una cifra di circa € 1.000 .

A seguito della approvazione della Successione da parte dell'Ufficio delle Entrate il sottoscritto ha provveduto in data 08/10/2015 ad effettuare la voltura (allegato 13).

A conclusione delle complesse operazioni effettuate descritte, ho estratto dall'Ufficio delle Entrate copia delle visure storiche per ogni particella e delle planimetrie catastali degli immobili aggiornate in quanto quelle allegate alle relazioni notarili risultavano in parte incomplete, in un caso non pertinenti con i beni oggetto di pignoramento, e in parte superate dalle operazioni di rettifica (allegato 14 – Lotto 1) (allegato 15 – Lotto 2) (allegato 16 – Lotto 3) .

Di seguito riporto l'elenco completo dei beni con le variazioni apportate, rispetto al pignoramenti, evidenziate in rosso.

- A) Terreno in località “La Sbarra”** della superficie complessiva di **Ha 01.97.44** confinante con strada Onanese, ██████████ strada comunale salvo altri, censito in catasto terreni al **foglio 86** particelle :

Particella N.	Porzio	Qualità/Classe	Superfic Ha	RDE €	RAE €	proprietà
53		Seminativo / 3	26.00	11,82	5,37	[REDACTED]
54	AA	Bosco Misto/ 1	05.00	0,85	0,15	[REDACTED]
	AB	BoscoCeduo/4	00.60	0,02	0,01	[REDACTED]
57		Seminativo / 3	14.80	6,73	3,06	[REDACTED]
100		Seminativo / 3	26.67	12,12	5,51	[REDACTED]
102		Seminativo / 3	13.99	6,36	2,89	[REDACTED]
Totale parziale			87.06			
98		Seminativo / 3	1.10.38	50,17	22,80	[REDACTED]
TOTALE			1.97.44			
99	Ente Urbano		30.66			[REDACTED]
Totale			2.28.10			

A1) Locale ad uso negozio in località “ La Sbarra” confinante con il terreno testé descritto distinto in Catasto Fabbricati al **foglio 86** particella

Particella N.	Sub	Cat.	Clas	Consis Mq.	Sup.Cat Mq.	Rend €.	proprietà
99	2	C / 1	9	242	308	4.986,80	[REDACTED]

A/2) Tettoia aperta in località “ La Sbarra” confinante con il terreno testé descritto distinto in Catasto Fabbricati al **foglio 86** particelle

Particella N.	Sub	Cat.	Clas	Consis Mq.	Sup.Cat Mq.	Rend €.	proprietà
99	4	C / 2	7	257	257	398,19	[REDACTED]
99	5	C / 2	7	2	2	3,10	[REDACTED]

TOTALE	259	259		
--------	-----	-----	--	--

NB : I beni di cui ai punti A/1 e A/2 hanno in comproprietà il Bene Comune Non Censibile individuato in catasto fabbricati al foglio 86 particella 99 sub 1.

B) **Terreno** in località Piana del Marsante facente parte della [REDACTED]
 [REDACTED] confinante con Podere [REDACTED], Fiume Paglia, strada Ponte Gregoriano, stessa proprietà, salvo altri della superficie complessiva di **Ha 6.04.88**, censito in catasto terreni al **foglio 43** particelle

Particella N.	Qualità/Classe	Superfic Ha	RDE €	RAE €	proprietà
20	Seminativo / 4	95.90	26,25	17,33	[REDACTED]
72	Bosco Ceduo/5	4.81.81		4,98	[REDACTED]
73	Bosco Ceduo/5	27.17		0,28	[REDACTED]
TOTALE		6.04.88			
74	Ente Urbano	2.10.52			[REDACTED]
Totale		8.15.40			

B/1 **Fabbricati** in località Piana del Marsante facente parte della [REDACTED]
 [REDACTED], confinante con Riserva naturale di Monte Rufeno, Strada Ponte Gregoriano per due lati, salvo altri censiti in catasto fabbricati al **foglio 43** particelle :

Particella N.	Sub	Cat.	Clas	Consis vani	Sup.Cat Mq.	Rend €.	proprietà
74	1	A/2	3	15,5	400	1.841,17	[REDACTED]
74	2	D/10				13.285,20	[REDACTED]

B/2 **Terreno** in località Piana del Marsante facente parte della [REDACTED]
 [REDACTED], confinante con [REDACTED], Fiume Paglia, strada Ponte Gregoriano,
 stessa proprietà, salvo altri della superficie complessiva di **Ha 17.99.30**, censito in
 catasto terreni al **foglio 44** particelle :

Particella N.	Porzio	Qualità/Classe	Superfic Ha	RDE €	RAE €	proprietà
1		Seminativo / 4	63.00	17,24	11,39	[REDACTED]
3		Seminativo / 4	1.31.90	36,10	23,84	[REDACTED]
4		Seminativo / 2	1.54.30	102,00	43,83	[REDACTED]
5		Seminativo / 2	59.20	39,14	16,82	[REDACTED]
6		Seminativo / 4	2.24.90	61,56	40,65	[REDACTED]
7		Seminativo / 4	3.04.50	83,35	55,04	[REDACTED]
8		Seminativo / 2	2.42.00	159,98	68,74	[REDACTED]
9	AA	Seminativo / 4	6.19	1,69	1,12	[REDACTED]
	AB	Bosco Misto/2	16.51	1.96	0.34	[REDACTED]
10	AA	Seminativo / 4	1.00	0,27	0,18	[REDACTED]
	AB	Bosco Misto/2	9.00	1,07	0,19	[REDACTED]
	AC	Bosco Alto/2	90	0,06	0,02	[REDACTED]
11	AA	Seminativo / 4	57.00	15,60	10,30	[REDACTED]
	AB	Bosco Alto/2	23.80	1,60	0,49	[REDACTED]
33		Bosco ceduo/5	5.05.10		5,22	[REDACTED]
TOTALE			17.99.30			[REDACTED]
34		Ente Urbano	1.30			[REDACTED]
Totale			18.00.60			[REDACTED]

B/3 Porzione di fabbricato in località Piana del Marsante facente parte della [REDACTED]
 [REDACTED], confinante con [REDACTED], Fiume Paglia, strada
 Ponte Gregoriano, stessa proprietà, salvo altri, censito in catasto terreni al **foglio 44**
 particella :

Particella N.	Sub	Cat.	Clas	Consis vani	Sup.Cat Mq.	Rend €.	proprietà
34		D/10				390,00	[REDACTED] [REDACTED]

B/4 Terreno in località Piana del Marsante facente parte della [REDACTED]
 [REDACTED] confinante con Riserva naturale di Monte Rufeno, Strada Ponte
 Gregoriano per due lati, salvo altri della superficie complessiva di **Ha 10.01.00** ,
 censito in catasto terreni al **foglio 36** particelle :

Particella N.	Porzio	Qualità/Classe	Superfic Ha	RDE €	RAE €	Proprietà
62	AA	Seminativo / 5	2.10.03	30,37	21,69	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	AB	Bosco Misto/3	4.69.07	43,61	9,69	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
63		Seminativo / 3	2.60.00	118,17	53,71	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
64		Pascolo ces/1	4.30	0,20	0,16	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
65		Seminativo / 4	57.60	15,77	10,41	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Totale			10.01.00			

B/5 Terreno della superficie complessiva di **Ha 00.29.20** confinante con [REDACTED]
 [REDACTED] salvo altri, censito in catasto terreni al **foglio 51**
 particelle :

Particella N.	Qualità/Classe	Superfic Ha	RDE €	RAE €	proprietà
106	Bosco Misto/2	18.50	2,20	0,38	[REDACTED]
107	Vigneto / 2	10.70	8,18	4,70	[REDACTED]
Totale		29.20			

C) Immobile in Campo Morino, confinante con via Enrico Fermi, via Alessandro Volta proprietà Emmesistem, salvo altri distinto in Catasto fabbricati al foglio **90**, particella :

Particella N.	Sub	Cat.	Clas	Consis vani	Sup.Cat Mq.	Rend €.	proprietà
283	2	D / 8				2.866,00	[REDACTED]
283	3	A / 2	2	6	129	604,25	[REDACTED]
283	Ente Urbano (Catasto Terreni)				2.600		[REDACTED]

I beni di cui al punto C) hanno in comproprietà il bene Comune Non Censibile individuato in catasto fabbricati al foglio 90 particella 283 sub 4 (già sub 1).

Riassumendo : le variazioni effettuate rispetto al pignoramento hanno riguardato :

1 – Diversa consistenza della proprietà, di cui al punto A) , distinta al catasto terreni al foglio 86 particella 98 che da mq. 11.488 passa a mq. 11.038

2 - Diversa consistenza e intestazione della proprietà, di cui al punto A), distinta al catasto terreni al foglio 86 particella 99 che da mq. 2.616 intestata a [REDACTED] [REDACTED] passa a mq. 3.066 intestata a [REDACTED]

La consistenza complessiva rimane comunque invariata.

3 - Diversa consistenza e intestazione della proprietà, di cui al punto A/2), già distinta al catasto fabbricati al foglio 86 particella 99 che da sub 3 categ C/2 di mq. 260

intestata a [REDACTED] che passa rispettivamente a sub 4 categ. C/2 di mq. 257 intestata a [REDACTED] e sub 5 categ. C/2 di mq. 2 intestata a [REDACTED]

4 - I beni di cui ai punti A/1 e A/2 così variati hanno in comproprietà il bene Comune Non Censibile individuato in catasto fabbricati al foglio 86 particella 99 sub 1.

5 – Diversa descrizione della localizzazione dei terreni di cui ai punti B – B/1 che già descritti confinanti con strada Onanese, [REDACTED] in realtà sono confinanti con [REDACTED] fiume Paglia e strada Ponte Gregoriano.

6 – Il bene di cui al punto B/1 già distinto foglio 43 particella 74 Ente Urbano passa al catasto fabbricati di cui al foglio 43 particella 74 sub 1 categ. A/2 classe 3, e al foglio 43 particella 74 sub 2 categ. D/10.

7 – Il bene di cui al punto B/3 già distinto al foglio 44 particella 34 Ente Urbano passa al catasto fabbricati di cui al foglio 44 particella 34 categ. D/10.

8 - I beni di cui al punto C) hanno in comproprietà il bene Comune Non Censibile individuato in catasto fabbricati al foglio 90 particella 283 sub 4 (già sub 1).

QUESITO N°3 – Consulti i registri immobiliari

Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre tutti gli atti di acquisto dei beni stipulati in data anteriore al ventennio rispetto alla data del pignoramento, dall'archivio notarile di Viterbo, dalla Conservatoria dei registri Immobiliari o direttamente dai notai ancora in attività che hanno effettuato le stipule.

PROVENIENZA DEI BENI :

Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

- **Quanto ai terreni di cui al foglio 86 particelle 53 – 54 – 100** sono pervenuti agli esecutati per successione legale del 03/04/2007 n.18078.1/2008 in atti dal 04/11/2008 protocollo VT 0160666 volume 1358 n. 31 del 03/10/08 rettificata da successione presentata dal sottoscritto C.T.U. in data 29/09/2015 prot. 0032822 volume 9990 n. 2475 in atti dal 08/10/2015 protocollo n. VT0067750 , con la quale [REDACTED] ciascuno per 1/3 ricevevano la piena proprietà da [REDACTED], nato ad [REDACTED] e deceduto il [REDACTED].

Ad [REDACTED] quanto sopra è pervenuto da atto pubblico notaio Bartoli del 26/10/74 (allegato 17) , registrato il 06/11/74 al n. 8326 con il quale [REDACTED]

acquista la piena proprietà 1/1 da [REDACTED] con sede in [REDACTED] i terreni di cui al foglio 86 part. 1/a-1/c-2/b

La particella 53 deriva dalla soppressione della particella 1/c giusto frazionamento del 04/10/1974 n. 8974 in atti dal 15/02/1975.

La particella 54 deriva dalla soppressione della particella 2/b giusto frazionamento del 04/10/1974 n. 8974 in atti dal 15/02/1975.

La particella 100 deriva dalla soppressione della particella 1/a giusto frazionamento del 04/10/1974 n. 8974 in atti dal 15/02/1975 e dalla soppressione particella 52 del successivo frazionamento del 03/07/2008 n. 102946.1/2008 in atti dal 03/07/2008

- **Quanto ai terreni di cui al foglio 86 particelle 102** sono pervenuti agli esecutati per successione legale del 03/04/2007 n.18078.1/2008 in atti dal 04/11/2008 protocollo VT 0160666 volume 1358 n. 31 del 03/10/08 rettificata da successione presentata dal sottoscritto C.T.U. in data 29/09/2015 prot. 0032822 volume 9990 n. 2475 in atti dal 08/10/2015 protocollo n. VT0067750 con la quale [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per 1/3 ricevevano la piena proprietà da [REDACTED], nato ad [REDACTED] e deceduto il [REDACTED].

Ad [REDACTED] quanto sopra è pervenuto da atto notaio Bartoli del 25/11/66 rep. 1084(allegato 18) , voltura n. 13773, con il quale [REDACTED] acquista la piena proprietà 1/1 da [REDACTED] i terreni di cui al foglio 86 part. 1/b.

La particella 102 deriva dalla soppressione della particella 1/b giusto frazionamento del 07/10/1987 n. 27.2/1987 in atti dal 08/10/1996 e dalla successiva soppressione delle particelle 52 e 56 del successivo frazionamento del 03/07/2008 n. 102946.1/2008 in atti dal 03/07/2008

- **Quanto ai terreni di cui al foglio 86 particelle 57** sono pervenuti agli esecutati per successione legale del 03/04/2007 n.18078.1/2008 in atti dal 04/11/2008 protocollo VT 0160666 volume 1358 n. 31 del 03/10/08 rettificata da successione presentata dal sottoscritto C.T.U. in data 29/09/2015 prot. 0032822 volume 9990 n. 2475 in atti dal 08/10/2015 protocollo n. VT0067750 con la quale [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per 1/3 ricevevano la piena proprietà da [REDACTED] nato ad [REDACTED] e deceduto il 03/04/2007.

Ad [REDACTED] quanto sopra è pervenuto da atto pubblico del notaio Orzi L. del 27/05/1997 rep. 59958(allegato 19) , voltura n. 3751.1/1997, con il quale [REDACTED]

[REDACTED] acquista **come bene personale** per permuta 1/1 da [REDACTED] i terreni di cui al foglio 86 part.57.

A [REDACTED] il terreno di cui al foglio 86 particella 57 è pervenuto per successione legale del 24/06/1997 denuncia n. 95 volume 1005, trascritta presso la Conservatoria di Viterbo il 03/11/1999 ai nn. 14546/10490 da [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED].

A [REDACTED] quanto sopra è pervenuto da atto notaio Bartoli del 25/11/66 rep. 1084(allegato 18) , voltura n. 13773, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo al

n. 7277, con il quale [REDACTED] acquista la piena proprietà 1/1 da [REDACTED] i terreni di cui al foglio 86 part. 1/c.

- **Quanto ai terreni di cui al foglio 86 particelle 98** sono pervenuti agli esecutati per successione legale del 03/04/2007 n.18078.1/2008 in atti dal 04/11/2008 protocollo VT 0160666 volume 1358 n. 31 del 03/10/08 rettificata da successione presentata dal sottoscritto C.T.U. in data 29/09/2015 prot. 0032822 volume 9990 n. 2475 in atti dal 08/10/2015 protocollo n. VT0067750 con la quale [REDACTED] ciascuno per 1/6 ricevevano la quota di piena proprietà da [REDACTED], proprietario per 1/2, nato ad [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]. In detta successione [REDACTED] rinuncia all'eredità. Ad [REDACTED] in comunione di beni con [REDACTED] quanto sopra è pervenuto con atto pubblico del notaio Magnanini (allegato 20) del 01/03/1991 rep. 27958, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 13/03/1991 ai nn. 4245/3484 con il quale [REDACTED], in comunione di beni, acquista da [REDACTED] nato a [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà del terreno di cui al foglio 86 part. 1.
La particella 98 deriva dalla soppressione della particella 1- 52 e 56 giusto frazionamento del 03/07/2008 n. 102946.1/2008 in atti dal 03/07/2008.
- **Quanto ai terreni di cui al foglio 86 particelle 99 Ente Urbano e ai fabbricati distinti in catasto al foglio 86 particelle 99 sub 1, sub 2 e sub 4** sono pervenuti agli esecutati per successione legale del 03/04/2007 n.18078.1/2008 in atti dal 04/11/2008 protocollo VT 0160666 volume 1358 n. 31 del 03/10/08 rettificata da successione presentata dal sottoscritto C.T.U. in data 29/09/2015 prot. 0032822 volume 9990 n. 2475 in atti dal 08/10/2015 protocollo n. VT0067750 con la quale [REDACTED] ciascuno per 1/3 ricevevano la quota di piena proprietà da [REDACTED], nato ad [REDACTED] e deceduto il [REDACTED].
- Ad [REDACTED] quanto sopra è pervenuto da atto pubblico del notaio Orzi L. del 27/05/1997 rep. 59958 (allegato 19), voltura n. 3751.1/1997, con il quale [REDACTED] acquista come bene personale per permuta 1/1 da [REDACTED] i terreni di cui al foglio 86 part.69 e 70 di seguito sopresse sulle quali insiste un fabbricato classificato A/2 classe 2, consistenza 5,5 vani rendita €. 553,90.
- A [REDACTED], il terreno di cui al foglio 86 particella 69 e 70 è pervenuto per successione legale del 24/06/1997 denuncia n. 95 volume 1005, trascritta presso la Conservatoria di Viterbo il 03/11/1999 ai nn. 14546/10490 da [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED].
- A [REDACTED] quanto sopra è pervenuto da atto notaio Bartoli del 25/11/66 rep. 1084 (allegato 18), voltura n. 13773, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo al n. 7277, con il quale [REDACTED] acquista la piena proprietà 1/1 da [REDACTED] i terreni di cui al foglio 86 part. 1/c.

- **Quanto al catasto fabbricati di cui al foglio 86 particella 99 sub 5** sono pervenuti agli esecutati per successione legale del 03/04/2007 n.18078.1/2008 in atti dal 04/11/2008 protocollo VT 0160666 volume 1358 n. 31 del 03/10/08 rettificata da successione presentata dal sottoscritto C.T.U. in data 29/09/2015 prot. 0032822 volume 9990 n. 2475 in atti dal 08/10/2015 protocollo n. VT0067750 con la quale [redacted] ciascuno per 1/6 ricevevano la quota di piena proprietà da [redacted], proprietario per 1/2, nato ad Acquapendente il 19/02/1935 e deceduto il 03/04/2007. In detta successione [redacted] rinuncia all'eredità.

In detta successione [redacted] rinuncia all'eredità (allegato 31).

Ad [redacted] in comunione di beni con [redacted] quanto sopra è pervenuto con atto pubblico del notaio Magnanini del 01/03/1991 (allegato 20) rep. 27958, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 13/03/1991 ai nn. 4245/3484 con il quale [redacted] in comunione di beni, acquista da [redacted] nato a [redacted] la quota di 1/1 di piena proprietà del terreno di cui al foglio 86 part. 1.

Detto bene di 2 mq. fu staccato con frazionamento al catasto terreni n. 102946 del 03/07/2008 e poi erroneamente fuso con le particelle 70,69,52 parte e 56 parte formando la particella 99. L'errore della fusione è dovuta dal fatto che i diritti sulle particelle suddette non sono compatibili in quanto le particelle ex 52, ex 56, ex 69, ex 70 erano di proprietà del defunto sig. [redacted] bene personale, mentre la particella n. 1 era di proprietà del defunto [redacted] e della moglie [redacted] [redacted] entrambi proprietari per 1/2 in quanto in comunione legale dei beni. Tutto ciò ha comportato la necessità di effettuare il frazionamento in catasto fabbricati del bene e la modifica della successione da parte del sottoscritto Di questo ho ampiamente relazionato in risposta ai quesiti 1 e 2. **Il certificato storico catastale pertanto non è veritiero, ma fa fede la visura all'attualità.**

Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5

- **Quanto ai beni di cui ai punti B e B/1 distinti rispettivamente al catasto terreni al foglio 43 particelle 20 – 72 – 73 – 74 (Ente Urbano) e al catasto fabbricati al foglio 43 particelle 74 sub 1 e sub 2** sono pervenuti agli esecutati per successione legale del 03/04/2007 n.18078.1/2008 in atti dal 04/11/2008 protocollo VT 0160666 volume 1358 n. 31 del 03/10/08 rettificata da successione presentata dal sottoscritto C.T.U. in data 29/09/2015 prot. 0032822 volume 9990 n. 2475 in atti dal 08/10/2015 protocollo n. VT0067750 con la quale [redacted] [redacted] ciascuno per 1/3 ricevevano la quota di piena proprietà da [redacted], nato ad [redacted] e deceduto il [redacted]

Ad [redacted] quanto sopra è pervenuto da atto pubblico del notaio Bartoli Giulio del 02/02/1973 (allegato 21) rep. 19021 registrato a Viterbo n. 2184 del

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

20/02/73, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 13/02/1973 al n. 2440 con il quale [REDACTED] acquista la quota di 1/1 piena proprietà da [REDACTED] nato a [REDACTED] i terreni di cui al foglio 43 particelle 19 -20 e 21.

Le particelle 72 e 73 sono state generate da frazionamento del 03/07/2008 n. 102967.1/2008 con il quale è stata soppressa la particella 19 e variate le particelle 73 e 74 del foglio 43.

La particella 74 Ente Urbano è stata generata dal frazionamento di cui sopra con il quale è stata soppressa la particella 21 e variate le particelle 73 e 74.

Le particelle di cui al catasto fabbricati foglio 43 particelle 74 sub 1 sub 2 sono state accatastate il 21/09/2001 n. 4331.1/2011 in atti dal 21/09/2011 prot. VT 0159095.

- **Quanto ai beni di cui al punto B/2 e B/3 distinti al catasto terreni al foglio 44 particelle 1 – 3 – 33 - 34 (Ente Urbano) e al catasto fabbricati al foglio 44 particella 34** sono pervenuti agli esecutati per successione legale del 03/04/2007 n.18078.1/2008 in atti dal 04/11/2008 protocollo VT 0160666 volume 1358 n. 31 del 03/10/08 rettificata da successione presentata dal sottoscritto C.T.U. in data 29/09/2015 prot. 0032822 volume 9990 n. 2475 in atti dal 08/10/2015 protocollo n. VT0067750 con la quale [REDACTED] ciascuno per 1/3 ricevevano la quota di piena proprietà da [REDACTED], nato ad [REDACTED] e deceduto il [REDACTED].

Ad [REDACTED] quanto sopra è pervenuto da atto pubblico del notaio Bartoli Giulio del 08/07/1972 (allegato 22) rep. 15645 registrato ad Acquapendente n. 610 del 14/07/72, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 25/07/1972 al n. 5973 con il quale [REDACTED] acquista la quota di 1/1 piena proprietà da [REDACTED] nato [REDACTED] i terreni di cui al foglio 43 particelle 1 – 2 - 3.

La particella 33 del catasto terreni è stata generata da frazionamento del 03/07/2008 n. 102967.1/2008 con il quale è stata soppressa la particella 2 e variata la particella 34.

La particella 34 Ente Urbano è stata generata dal frazionamento di cui sopra con il quale è stata soppressa la particella 2 e variata la particella 33.

Le particelle di cui al catasto fabbricati foglio 44 particelle 34 sub 1 è stata accatastata il 16/09/2011 n. 4304.1/2011 in atti dal 16/09/2011 prot. VT 0148258.

- **Quanto ai beni di cui al punto B/2 distinti al catasto terreni al foglio 44 particelle 4 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11** sono pervenuti agli esecutati per successione legale del 03/04/2007 n.18078.1/2008 in atti dal 04/11/2008 protocollo VT 0160666 volume 1358 n. 31 del 03/10/08 rettificata da successione presentata dal sottoscritto C.T.U. in data 29/09/2015 prot. 0032822 volume 9990 n. 2475 in atti dal 08/10/2015 protocollo n. VT0067750 con la quale [REDACTED] ciascuno per 1/3 ricevevano la quota di piena proprietà da [REDACTED], nato ad [REDACTED] e deceduto il [REDACTED].

Ad [REDACTED] quanto sopra è pervenuto da atto pubblico (allegato 23) del notaio Egidi Renato del Distretto di Ancona del 20/02/1962 rep.12835 trascritto presso la Conservatoria di Viterbo nel 1962 al n. 2077/1671 con il quale [REDACTED]

█████ acquista la quota di 1/1 piena proprietà da ██████ dei sigg. ██████ i terreni di cui al foglio 44 particelle 4-7-8-9-10-11.

- **Quanto ai beni di cui al punto B/2 distinti al catasto terreni al foglio 44 particelle 5 e 6** sono pervenuti agli esecutati per successione legale del 03/04/2007 n.18078.1/2008 in atti dal 04/11/2008 protocollo VT 0160666 volume 1358 n. 31 del 03/10/08 rettificata da successione presentata dal sottoscritto C.T.U. in data 29/09/2015 prot. 0032822 volume 9990 n. 2475 in atti dal 08/10/2015 protocollo n. VT0067750 con la quale ██████ ciascuno per 1/3 ricevevano la quota di piena proprietà da ██████ nato ad ██████ e deceduto il ██████. Ad ██████ quanto sopra è pervenuto da atto pubblico (allegato 24) del notaio Teodoro Orzi di Montefiascone del 23/11/1974 rep.35817 trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 04/12/74 al n. 10125 con il quale ██████ acquista la quota di 1/1 piena proprietà da ██████ nata ad ██████, ██████, ██████ nata ad ██████ e ██████ nato ad ██████, i terreni di cui al foglio 44 particelle 5 e 6.
- **Quanto ai beni di cui al punto B/4 distinti al catasto terreni al foglio 36 particelle 62-63-64-65** sono pervenuti agli esecutati per successione legale del 03/04/2007 n.18078.1/2008 in atti dal 04/11/2008 protocollo VT 0160666 volume 1358 n. 31 del 03/10/08 rettificata da successione presentata dal sottoscritto C.T.U. in data 29/09/2015 prot. 0032822 volume 9990 n. 2475 in atti dal 08/10/2015 protocollo n. VT0067750 con la quale ██████ ciascuno per 1/6 ricevevano la quota di piena proprietà da ██████ nato ad ██████ e deceduto il ██████ nella detta successione la sig.ra ██████ rinuncia all'eredità. Ad ██████, in comunione dei beni con ██████, quanto sopra è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita (allegato 25) del notaio Bartoli Giulio del 07/04/1978 rep.46695 trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 17/04/78 al n. 3097 con il quale ██████, in comunione dei beni, acquista la quota di 1/1 piena proprietà da ██████ nato a ██████, i terreni di cui al foglio 36 particelle 62-63-64 e 65.
- **Quanto ai beni di cui al punto B/5 distinti al catasto terreni al foglio 51 particelle 106 - 107** sono pervenuti agli esecutati per successione legale del 03/04/2007 n.18078.1/2008 in atti dal 04/11/2008 protocollo VT 0160666 volume 1358 n. 31 del 03/10/08 rettificata da successione presentata dal sottoscritto C.T.U. in data 29/09/2015 prot. 0032822 volume 9990 n. 2475 in atti dal 08/10/2015 protocollo n. VT0067750 con la quale ██████ ciascuno per 1/3 ricevevano la quota di piena proprietà da ██████ nato ad ██████ e deceduto il ██████.

Ad [REDACTED] quanto sopra è pervenuto da atto pubblico del notaio Bartoli di Viterbo (allegato 26) del 10/11/78 rep.49710 registrato a Viterbo al n. 7466 il 24/11/78, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 21/11/78 al n. 8625 con il quale [REDACTED] riceve per divisione la quota di 1/1 piena proprietà da se stesso e da [REDACTED] nata a [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] i terreni di cui al foglio 51 particelle 106 e 107. Ai suindicati [REDACTED] quanto sopra è pervenuto in virtù degli atti :

- a) di successione legale del 12/08/1975 denuncia n.44 vol.518, trascritta presso la Conservatoria di Viterbo il 02/04/76 al n. 2412 con la quale [REDACTED] [REDACTED] ricevono la quota di 1/3 ciascuno del terreno di cui foglio 51 particella 106 e quota di 1/9 del terreno di cui al foglio 51 particella 107 da [REDACTED] nata a [REDACTED] e deceduta il [REDACTED]
- b) dall'atto di divisione e accettazione del notaio Pietro del Corto del 28/04/1962 (allegato 27) rep. 1484, trascritto presso la conservatoria di Viterbo il 07/05/1962 ai nn. 2085/2471 con il quale [REDACTED] riceve la quota di 1/3 di piena proprietà e [REDACTED] ricevono la quota di 2/9 di piena proprietà ciascuno del terreno di cui al foglio 51 particella 107.
- c) Atto di divisione e accettazione del notaio Pietro del Corto del 28/04/1962 (allegato 25) rep. 1484, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 07/05/1962 ai nn. 2085/2471 con il quale [REDACTED] riceve la quota di 1/3 di piena proprietà e [REDACTED] ricevono la quota di 2/9 di piena proprietà ciascuno del terreno di cui al foglio 51 particella 107.

- Immobili di cui al punto C

distinti al catasto fabbricati al foglio 90 particella 283 sub 2 (categ. D/8), sub 3 (categ. A/2), sub 4 (ex sub 1) Bene Comune non Censibile e al catasto terreni foglio 90 particella 283 Ente Urbano di mq. 2.600 sono pervenuti all'esecutato [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED], loc. [REDACTED], iscritta al registro delle Imprese di Viterbo, R.E.A. al n [REDACTED], C.F. e P.Iva [REDACTED], da [REDACTED] nato a [REDACTED], con atto di compravendita (allegato 28) del notaio Orzi Luigi di Viterbo del 11/03/2003 rep. 72852/26005, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 25/03/2003 ai nn. 5596/4672 con il quale viene trasferiti i terreni che compongono il lotto n. 57 del Piano di Inseadimento Produttivo in località campo Morino del Comune di Acquapendente costituito dai terreni distinti in catasto al foglio 90 particelle 52, 195 e 206 della superficie complessiva di mq. 2.600 con entro stante fabbricato composto da due corpi distinti allo stato rustico.

Al sig. [REDACTED] detto terreno è pervenuto per acquisto da [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita (allegato 29) del notaio Magnanini Tertulliano del 03/03/1989, rep. 18200, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 29/03/89 ai nn. 4407/3268.

Al [REDACTED] detta area è pervenuta dai sig.ri [REDACTED] con atto di compravendita (allegato 30) del notaio Annibaldi di Viterbo del 13/06/1980, rep. 906, registrato a Viterbo il 01/07/1980.

La particella n.283 del foglio 90 è generata dalla fusione delle particelle 52, 195 e 206 a seguito di frazionamento del 07/10/1989 n. 11.4/1989 in atti dal 14/12/1989 tipo 36/84 e dalla successiva redazione del Tipo Mappale del 06/09/2005 n. 93535.2/2005 in atti dal 06/09/2005 e del successivo Tipo Mappale del 09/02/2006 n. 15072.1/2006 in atti il 09/02/2006.

QUESITO N°4 -Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a tutto il 19/07/2013 (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

1 – Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 19/07/2013 ai nn. 9766/7314 emesso dal Tribunale di Viterbo e notificato il 24/04/2013 :

contro [REDACTED]

[REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED]

gravante sugli immobili distinti :

- Fabbricati per attività commerciali in loc. Campo Morino snc distinto in Catasto Fabbricati di Acquapendente al foglio 90 particella 283 sub 2, categ. D/8, edificio 1, piano terra.
- Appartamento in loc. Campo Morino snc distinto in Catasto Fabbricati di Acquapendente al foglio 90 particella 283, sub 3, categ. A/2, classe 2, edificio 1, piano primo, vani 6.
- Ente Urbano in loc. Campo Morino snc distinto in Catasto Terreni di Acquapendente al foglio 90, particella 283, categ. EU, mq. 2.600.

2 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 22/01/2013 ai nn. 809/67 emesso dal Tribunale di Milano il 26/06/2012 per €. 100.000,00 a garanzia di €. 79.441,90:

contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in Sondrio e domicilio ipotecario eletto presso la propria sede in Sondrio gravante sugli immobili distinti:

- in Catasto Fabbricati al foglio 90 particella 283 sub 2 .
- in Catasto Fabbricati al foglio 90 particella 283 sub 3

Detta ipoteca è in estensione dell'iscrizione n. 21 del 08/01/2013 contro [REDACTED] nata a [REDACTED].

3 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 03/05/2012 ai nn. 5647/599 emesso dal Tribunale di Perugia il 27/12/2011 per €. 51.720,01 a garanzia di €. 49.629,46:

contro [REDACTED] a favore [REDACTED] e domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell'avv. [REDACTED], Corso [REDACTED], gravante sugli immobili distinti :

- Fabbricati per attività commerciali in loc. Campo Morino snc distinto in Catasto Fabbricati di Acquapendente al foglio 90 particella 283 sub 2, categ. D/8, edificio 1, piano terra.
- Appartamento in loc. Campo Morino snc distinto in Catasto Fabbricati di Acquapendente al foglio 90 particella 283, sub 3, categ. A/2, classe 2, edificio 1, piano primo, vani 6.
- Ente Urbano in loc. Campo Morino snc distinto in Catasto Terreni di Acquapendente al foglio 90, particella 283, categ. EU, mq. 2.600.

4 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 12/11/2010 ai nn. 18986/3433 atto notarile pubblico per notar D'ALESSANDRO LUCIANO (VITERBO) del 10/11/2010, rep. 486001/41240, per €. 860.000,00 a garanzia di €. 430.000,00 contro [REDACTED] a [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], gravante sugli immobili distinti :

- Fabbricati per attività commerciali in loc. Campo Morino snc distinto in Catasto Fabbricati di Acquapendente al foglio 90 particella 283 sub 2, categ. D/8, edificio 1, piano terra.
- Appartamento in loc. Campo Morino snc distinto in Catasto Fabbricati di Acquapendente al foglio 90 particella 283, sub 3, categ. A/2, classe 2, edificio 1, piano primo, vani 6.
- Ente Urbano in loc. Campo Morino snc distinto in Catasto Terreni di Acquapendente al foglio 90, particella 283, categ. EU, mq. 2.600.

5 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 24/01/2004 ai nn. 987/155 atto notarile pubblico per notar D'ALESSANDRO LUCIANO (VITERBO) del 21/01/2004, rep. 423537/27888, per €. 1.000.000,00 a garanzia di €. 500.000,00 contro [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], gravante sugli immobili distinti in catasto terreni di Acquapendente al foglio 90 particelle 52-195-206.

6 – Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 19/07/2013 ai nn. 9767/7315 emesso dal Tribunale di Viterbo e notificato il 07/06/2013 :

contro [REDACTED] nata a [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED],
gravante sugli immobili distinti :

- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 36 particelle 62-63-64-65
- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 86 particelle 98 e 99.

Inoltre contro [REDACTED], nata a [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] a favore [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED], gravante sugli immobili distinti :

- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 86 particelle 100-53-54-102,
- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 43 particelle 72-73-20
- al catasto fabbricati del Comune di Acquapendente al foglio 43 particelle 74 sub 1 e 74 sub 2,
- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 44 particelle 1-33-3-4-5-6-7-8-9-10-11-
- al catasto fabbricati del Comune di Acquapendente al foglio 44 particelle 34
- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 51 particelle 106-107
- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 86 particelle 57
- al catasto fabbricati del Comune di Acquapendente al foglio 86 particelle 99 sub 2 - sub 3 – sub 1.

7 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

Conservatoria di Viterbo il 22/01/2013 ai nn. 809/67 emesso dal Tribunale di Milano il 26/06/2012 per €. 100.000,00 a garanzia di €.79.441,90 riferimento formalità n. 21 del 08/01/2013 :

contro ██████████ nata a ██████████ ██████████ nata a ██████████
██████████ nato a ██████████ a favore ██████████
██████████ con sede in ██████████ e domicilio ipotecario eletto presso la propria sede di ██████████,
gravante sull'immobile distinti :

- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 43 particelle 20-72-73
- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 44 particelle 1-10- 11-3-33-4-5-6-7-8-9
- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 51 particelle 106-107
- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 86 particelle 100-102-53-54-57

Inoltre contro ██████████, nata a ██████████ nata a ██████████
██████████ nato a ██████████ a favore ██████████
██████████ con sede in ██████████ e domicilio ipotecario eletto presso la propria sede di ██████████,
gravante sull'immobile distinti:

- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 36 particelle 62-63-64-65
- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 86 particelle 98.
- al catasto fabbricati del Comune di Acquapendente al foglio 86 particelle 99 sub 2 - sub 3 – sub 1.

8 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 08/01/2013 ai nn. 216/21 emesso dal Tribunale di Milano il 26/06/2012 per €. 100.000,00 a garanzia di €.79.441,90 contro ██████████ nata a

██████████ a favore ██████████ con sede in ██████████ e domicilio ipotecario eletto presso la propria sede di ██████████ gravante sull'immobile distinti :

- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 36 particelle 62-63-64-65

9 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 12/11/2010 ai nn. 18986/3433 atto notarile pubblico per notar D'Alessandro Luciano (Viterbo) del 10/11/2010 rep. 486001/41240, per €. 860.000,00 a garanzia di €. 430.000,00 :

contro ██████████ nata a ██████████ nata a ██████████
██████████ nata a ██████████ nato a ██████████
██████████ a favore ██████████ con sede in ██████████,
gravante sugli immobili distinti :

- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 36 particelle 62-63-64-65
- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 86 particelle 98 e 99.

Inoltre contro ██████████ nata a ██████████ nata a ██████████
██████████ nato a ██████████ a favore ██████████
██████████ con sede in ██████████ gravante sugli immobili riportati :

- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 86 particelle 100-53-54-102,
- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 43 particelle 72-73-20
- al catasto fabbricati del Comune di Acquapendente al foglio 43 particelle 74 sub 1 e 74 sub 2,

- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 44 particelle 1-33-3-4-5-6-7-8-9-10-11-
- al catasto fabbricati del Comune di Acquapendente al foglio 44 particelle 34
- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 51 particelle 106-107
- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 86 particelle 57
- al catasto fabbricati del Comune di Acquapendente al foglio 86 particelle 99 sub 2 - sub 3 – sub 1.

10 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 24/01/2004 ai nn. 887/155 atto notarile pubblico per notar D'Alessandro Luciano (Viterbo) del 21/01/2001 rep. 423537/27888, per €. 1.000.000,00 a garanzia di €.500.000,00 :

contro ██████████ nato in ██████████ e ██████████ nata a ██████████ a favore ██████████ con sede in ██████████ gravante sull'immobile distinti :

- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 36 particelle 62-63-64-65

Inoltre ██████████ nato in ██████████ a favore ██████████ con sede in ██████████, gravante sull'immobile distinti

- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 43 particelle 19-20-21-68
- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 44 particelle 1-10-11-2-3-4-5-6-7-8-9
- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 51 particelle 16-107
- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 86 particelle 1- 52-53-54-56-57.

11 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 20/06/2002 ai nn. 8970/1238 atto notarile pubblico per notar D'Alessandro Luciano (Viterbo Tasso 4%) del 19/06/2002 rep. 395166, per €. 362.000,00 a garanzia di €.181.000,00 :

contro ██████████ nato in ██████████ il ██████████ e ██████████ nata a ██████████ a favore ██████████ con sede in ██████████ gravante sull'immobile distinti :

- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 36 particelle 62-63-64-65

Inoltre ██████████ nato in ██████████ a favore ██████████ con sede in ██████████, gravante sull'immobile distinti

- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 43 particelle 19-20-21
- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 44 particelle 1-10-11-2-3-4-5-6-7-8-9
- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 86 particelle 1- 52.

12 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 04/08/1999 ai nn. 11379/2328 atto notarile pubblico per notar D'Alessandro Luciano (Viterbo) del 03/08/1999 rep. 325717 per LIRE 1.450.000.000 a garanzia di LIRE 725.000.000 contro ██████████ nato in ██████████ il ██████████ e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ a favore ██████████ con sede in ██████████, gravante sull'immobile distinti:

- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 36 particelle 62-63-64-65

Inoltre [REDACTED] nato in [REDACTED] a favore [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED], gravante sull'immobile distinti

- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 43 particelle 19-20-21
- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 44 particelle 1-10-11-2-3-4-5-6-7-8-9
- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 86 particelle 1- 52.

13 – Ipoteca in rinnovazione derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 13/06/1998 ai nn. 6202/1149 atto notarile pubblico per notar Bartoli Giulio del 28/07/1999 rep. 14556 per LIRE 88.792.000 a garanzia di LIRE 44.396.000 riferimento formalità n. 458 del 01/08/1978 contro [REDACTED]
[REDACTED] nato in [REDACTED] a favore [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED], gravante sull'immobile distinti:

- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 43 particelle 19-20-21
- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 44 particelle 1-10-11-2-3-4-5-6-7-8-9

14 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 01/07/1996 ai nn. 9728/1019 atto notarile pubblico per notar BIANCHI ANTONIO (Roma) del 21/06/1996 rep. 72987 per LIRE 1.075.750.000 a garanzia di LIRE 430.000.000 :

contro [REDACTED] nato in [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], gravante sull'immobile distinti:

- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 36 particelle 62-63-64-65

Inoltre [REDACTED] nato in [REDACTED] a favore [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED], gravante sull'immobile distinti

- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 43 particelle 19-20-21
- al catasto terreni del Comune di Acquapendente al foglio 44 particelle 1-10-11-2-3-4-5-6-7-8-9

QUESITO N°5 – MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di quanto esposto in risposta ai quesiti 1 e 2, ho ritenuto necessario procedere ad estrarre le mappe censuarie (allegati 14-15-16) di tutti i beni, mentre per i certificati di destinazione urbanistica (allegato 32) presenti in atti ho richiesto al Comune di Acquapendente se vi fossero variazioni. L'Ufficio Tecnico del Comune con nota del 02/10/2014 ha certificato che *“nei Certificati di Destinazione Urbanistica n.48/13, n.49/13, n.50/13, ,n.51/13 e n. 52/13 rilasciati in data 04/09/2013, nulla è cambiato negli strumenti di pianificazione urbanistica e nei piani paesaggistici regionali, pertanto gli stessi, possono ritenersi ancora attuali e in corso di validità”.*(allegato33)

QUESITO N°6 – CONSULTAZIONE REGISTRI STATO CIVILE

In merito al quesito posto, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare i seguenti accessi :

- 1 – Ufficio anagrafe Comune di Acquapendente (VT)
- 2 – Ufficio stato civile Comune di Monterotondo (RM)
- 3 – Camera di Commercio della Provincia di Viterbo

E quindi ho provveduto ad estrarre i seguenti documenti (allegato 34) :

A) Certificato Contestuale con Stato di Famiglia, Residenza. Stato Libero, Nascita e Vedovanza rilasciato dal Comune di Acquapendente dal quale risulta che:

- tutti gli esecutati : [REDACTED]
[REDACTED], risiedono in [REDACTED]
[REDACTED].
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

B) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Acquapendente dal quale risulta che :

- Il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] il giorno [REDACTED] in [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

C) Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di Acquapendente nel quale risulta che :

- La sig.ra [REDACTED] è residente in [REDACTED]
[REDACTED]

D) Estratto per riassunto del registro degli atti di Matrimonio rilasciato dal Comune di [REDACTED] dal quale risulta che :

- La signora [REDACTED] ha contratto matrimonio con il sig. [REDACTED]
[REDACTED] il giorno [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

E) Visura Ordinaria Società di Persone presso la Camera di Commercio della Provincia di Viterbo dalla quale risulta :

- Denominazione : [REDACTED]
[REDACTED]. Sezioni : Iscritta con la qualifica di [REDACTED] (sezione speciale), Iscritta con la qualifica di [REDACTED] (sezione speciale)
- Iscrizione REA : [REDACTED]
- Indirizzo : [REDACTED]
- partita iva [REDACTED]
- Forma giuridica : [REDACTED]
- Data di iscrizione [REDACTED]
- Stato di attività : inattiva
- Oggetto sociale : gestione azienda agricola denominata [REDACTED]
[REDACTED]
- Soci : [REDACTED]
- Amministratore e rappresentante legale : [REDACTED] sia per l'ordinaria che la straordinaria amministrazione. I guadagni e le perdite saranno ripartiti in ragione di un terzo per ciascuno dei soci.

QUESITO N°7 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

Localizzazione

Immobili siti nel Comune di Acquapendente (VT) nella zona denominata La Sbarra posta sulla strada provinciale Onanese appena fuori il centro abitato di Acquapendente.

Descrizione

La proprietà ha un ampio fronte sulla strada provinciale Onanese con accesso diretto dalla stessa. Si compone di un immobile già adibito parte a ristorante, parte a

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

negozio e parte per la lavorazione delle carni (foglio 86 part.99 sub 2 categ C/1 con area di pertinenza foglio 86 part. 99 Ente Urbano), una tettoia aperta (foglio 86 particella 99 sub 4 e 5) e un terreno parte agricolo e parte edificabile (foglio 86 particelle 53-54-57-100-102-98).

L'edificio, già con destinazione a ristorante, è costituito da tre sale per la ristorazione comunicanti tra loro, una cucina, un ambiente per la lavorazione delle carni con cella frigorifera, un ambiente già adibito per la vendita al pubblico di carni, bagni per il pubblico, spogliatoio con bagno per il personale, un ampio portico comunicante con la sala ristorante, un secondo portico nella zona ingresso.

In prossimità della zona ingresso del ristorante è collocata una tettoia aperta.

Il ristorante è servito da un ampio spazio per il parcheggio.

La costruzione, ad un piano, ha struttura portante parte in muratura e parte con pilastri in cemento armato. I solai sono di latero - cemento. **La copertura a tetto con lastre ondulate di eternit.** L'altezza interna dei locali è di circa 3,00 m. I pavimenti della zona ristorante sono alcuni di gres e altri di cotto, la cucina, i bagni e le zone di lavorazione hanno le pareti maiolicate. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il soffitto della zona ristorante ha un controsoffitto in cartongesso. Gli infissi della zona ristorante sono di alluminio. La porta esterna di accesso al locale è di legno, quella di accesso agli spogliatoi di ferro con cancello anche questo di ferro. I portici hanno struttura di legno e pavimento di cotto. L'edificio è munito di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento alimentato a gas. Non è presente nell'apposito spazio esterno il serbatoio del gas. Tutto l'immobile è in uno **stato di forte degrado**. Le pareti sono interessate da umidità di risalita dalle fondazioni e dal pavimento, i soffitti da infiltrazioni di acqua proveniente dalla copertura. Tutti gli impianti sono fatiscenti. Soltanto i portici esterni di legno sono in normale stato di manutenzione. La tettoia aperta, posta in prossimità della zona ingresso, ha la struttura realizzata con pilastri di ferro e travi a capriata di ferro, copertura con lastre

ondulate di eternit, pavimento di battuto di cemento. Il parcheggio esterno è in terra battuta.

In merito alla presenza di coperture di lastre di Eternit il sottoscritto fu autorizzato dal Giudice ad effettuare con la collaborazione di un perito specializzato gli opportuni accertamenti per valutare lo stato di pericolosità dell'amianto presente. E' stato effettuato il necessario sopralluogo per eseguire il rilievo delle coperture e per il prelievo dei campioni che sono stati fatti analizzare da un laboratorio specializzato della Asl di Viterbo. La relazione tecnica di censimento e valutazione dello stato di conservazione dei materiali contenenti amianto con i certificati delle analisi è allegata (allegato 35). **Il risultato delle analisi è buono perché l'amianto presente non necessita dell'obbligo di asportazione ma soltanto di monitoraggio e controllo periodico valutato in una volta all'anno.**

Consistenza

Per la valutazione della consistenza ho calcolato sia la superficie utile netta sia la superficie lorda. **Dette superfici sono state desunte dal rilievo diretto effettuato dal sottoscritto.** (allegato 36)

Superficie netta

- Ristorante-negozio mq. 230,00
- Portici mq. 171,55
- Tettoia mq. 259,50
- Sommano mq. 661,05

Superficie lorda

- Ristorante-negozio mq. 291,52
- Portici mq. 171,55
- Tettoia mq. 259,50
- Sommano mq. 722,57

Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5

Localizzazione

Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 sono situati nel Comune di Acquapendente (VT) nella zona denominata Piana del Marsante posta sulla strada provinciale, parte bitumata e parte a macadam, che collega la strada regionale Cassia in corrispondenza del ponte Gregoriano alla stazione ferroviaria di Alleron. Il centro della Azienda dista a circa 5 Km. dalla Cassia e 8,5 Km. dal centro storico di Acquapendente.

I terreni di cui al punto B/5 sono posti sempre nel Comune di Acquapendente e distano dal centro aziendale circa 7 Km. si raggiungono dal centro aziendale percorrendo la strada provinciale, quindi la strada regionale Cassia, la strada per Proceno ed un tratto di strada bianca.

Descrizione

L'azienda agricola si compone di :

Il centro aziendale costituito da:

- Una casa di civile abitazione distinta al catasto fabbricati al foglio 43 particella 74 sub 1, categoria A/2, classe 3, vani n. 15,5, superficie catastale 400 mq. composta da un piano interrato, piano terra e piano primo, rendita €. 1.841,17.
- Da n. 5 immobili complessivamente accatastati al catasto urbano al foglio 43 particella 74 sub 2, categoria D/10 (con destinazione "fabbricati con funzioni produttive connesse alle attività agricole"), con rendita di €.13.285,20, nella planimetria catastale contrassegnati con i numeri 1 – 2 – 3 – 4- 5. Ciò che è contraddistinto nella planimetria al n 6 non è un immobile ma è una pesa a pavimento.

- Da una porzione di immobile di fatto facente parte integrante dell'immobile di cui al punto contraddistinto al n.1 precedentemente descritto ma che insiste sul foglio 44, particella 34, categ. D/10, rendita €. 390,00, coincidente con la particella n.34 del foglio 44,catasto terreni,Ente Urbano di mq. 130.
- Da una corte di pertinenza ai sub 1 e 2 precedentemente descritti censita al catasto terreni al foglio 43, particella 74, Ente Urbano della superficie di Ha 2.10.52.

Da terreni agricoli, variamente coltivati, della superficie complessiva di Ha 34.34.38 distinti al catasto terreni

- al foglio 43, particelle 20-72-73 della superficie complessiva di Ha 6.04.88
- al foglio 44 particelle 1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-33 della superficie complessiva di Ha 17.99.30
- al foglio 36 particelle 62-63-64-65 della superficie complessiva di Ha 10.01.00
- al foglio 51 particelle 106 e 107 della superficie complessiva di Ha 00.29.20

Casa di civile abitazione :

L'edificio si sviluppa su quattro piani di cui uno seminterrato e tre fuori terra.

Il piano terra è composto da un portico, ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, studio, due camere da letto e due bagni. L'altezza interna è di circa m. 2,70. Dal piano terra si accede al piano primo con due scale interne poste rispettivamente nell'ingresso e nel soggiorno. La scala del soggiorno è a chiocciola in ferro.

Il piano primo è composto da quattro camere da letto, uno studio, un bagno, due disimpegni ed un balcone. L'altezza interna è di circa m. 2,60. Una camera ha altezza variabile da m. 3,10 a m. 2,00. Dal piano primo si accede al piano secondo con una scala interna posta nel disimpegno.

Il piano secondo è composto da due camere da letto ricavate nel sottotetto. L'altezza interna è variabile da m. 2,50 a m. 1,80.

Al piano seminterrato si accede dall'esterno ed è composto da tre ambienti ad uso deposito-magazzino di altezza interna di circa m. 2,90, un locale deposito di altezza interna di m. 1,90 ed una tettoia aperta su un lato ad uso deposito aperta su un lato di altezza interna di m. 2,70.

La costruzione ha struttura portante parte in muratura di tufo e parte con blocchi di cemento tipo cellubloc, i solai sono parte in latero-cemento e parte di legno.

La copertura è a tetto parte con tegole di cotto e parte con lastre ondulate di Eternit.

La copertura della tettoia è realizzata con profilati di ferro e copertura con lastre di Eternit.

I canali di gronda e i pluviali sono di lamiera zincata.

I pavimenti del piano terra sono di cotto, quelli del piano primo alcuni di cotto e altri in listoni di legno, quelli del piano secondo di legno, quelli del piano seminterrato di battuto di cemento, la tettoia non ha pavimento. I rivestimenti delle scale sono di cotto. I bagni hanno pavimenti e pareti rivestite con grés ceramico.

Il piano terra ha le pareti interne ed i soffitti intonacati e tinteggiati, la zona pranzo e la zona notte ha il tetto a vista con travi di legno e pianelle di cotto.

Il piano primo e secondo hanno le pareti ed i soffitti parte intonacati e tinteggiati e parte rivestiti con doghettato di legno.

Il piano seminterrato ha le pareti non intonacate.

Le facciate esterne sono parte intonacate, parte non intonacate e parte rivestite di legno.

Le finestre sono di legno di pino alcune con vetri camera, altre con vetri semidoppi. Alcune finestre non hanno l'oscuramento, alcune hanno sportelloni di legno di castagno,

altre sono munite di persiane. Le soglie esterne sono di cotto, quelle interne di legno. Le porte interne ed esterne sono di legno di varia fattura.

Il balcone del piano primo non ha ringhiera di protezione.

I bagni sono muniti di sanitari e doccia o vasca. Il bagno a piano terra vicino alla cucina è privo di bidet.

L'edificio è munito di impianto elettrico. L'edificio non è munito di un impianto di riscaldamento completo. Alcune stanze sono riscaldate con delle "gazelle" alimentate a gas, altre con camini a legna, buona parte non hanno riscaldamento. L'acqua calda idrosanitaria è prodotta da scaldabagni elettrici o a gas.

Lo stato di manutenzione dell'edificio è mediocre.

Fabbricati con funzioni produttive connesse alle attività agricole.

Capannone n. 1 :

Edificio di grandi dimensioni già destinato all'allevamento dei suini è composto da due corpi di fabbrica collegati tra loro da una tettoia in parte tamponata e in parte aperta. Il primo corpo è a un piano, ha una altezza interna variabile da circa m. 2,80 a m. 3,40 con due corridoi sul lato lungo di altezza di circa m. 1,80 ed uno sul lato corto di altezza variabile da circa m. 1,80 a m. 2,45. Il secondo corpo è a due piani. Il piano terra di altezza interna di circa m. 2,70 con il corpo finale di altezza interna che varia da circa m. 1,75 a m. 3,00 ed il corpo iniziale variabile da circa m. 3,85 a m. 4,70 e da m. 7,10 a 8,10. Il piano primo ha una altezza interna di circa m. 2,50.

La struttura portante è in muratura di blocchi di cemento tipo cellubloc. La copertura è a tetto con capriate di ferro e lastre di eternit munito di un controsoffitto interno. Una parte del capannone ha la copertura con travi Varese e tavelloni con sovrastanti lastre di

eternit. Il pavimento è di battuto di cemento. Gli infissi dove esistenti sono di ferro. L'impianto elettrico è fatiscente.

Lo stato di manutenzione dell'edificio è mediocre con parte della copertura e del controsoffitto è crollata.

Capannone n. 2 :

Edificio, già destinato all'allevamento dei suini, ha una altezza interna variabile da circa m. 2,60 a m. 3,15 con due intercapedini sul lato lungo di altezza di circa m. 1,60.

La struttura portante è in muratura parte di blocchi di cemento tipo cellubloc e parte di tufo. La copertura è a tetto con capriate di ferro e lastre di eternit munito di un controsoffitto interno. Gli infissi dove esistenti sono di ferro. Il pavimento di battuto di cemento. L'impianto elettrico è fatiscente.

Il capannone è in mediocre stato di manutenzione.

Capannone n. 3 :

Edificio tamponato su due lati e aperto sugli altri due, utilizzato come fienile. Ha una altezza variabile da circa m. 4,60 a m. 5,35 .

La struttura portante è parte in muratura di tufo e parte con pilastri di ferro. La copertura è a tetto con travi di ferro e lastre di lamiera. Il pavimento è in terra battuta.

L'edificio è privo di impianti.

Il capannone è in normale stato di manutenzione

Capannone n. 4 :

Edificio parzialmente tamponato sui quattro lati, utilizzato come deposito di macchine e attrezzi. Ha una altezza variabile da circa m.4,80 a m. 3,60.

La struttura portante è parte in muratura di tufo, parte di blocchi di cemento tipo cellubloc e parte con pilastri di ferro. La copertura è a tetto con travi di ferro e lastre di lamiera. Il pavimento di battuto di cemento. L'edificio è privo di impianti.

Il capannone è in normale stato di manutenzione.

Capannone n. 5 :

Edificio già utilizzato in parte per l'allevamento dei suini con altezza interna variabile da circa m. 2,10 a m. 2,90 e in parte per uso abitativo con pranzo, angolo cottura, bagno e camera da letto, parte come ufficio con bagno, parte come spogliatoio con bagno con altezza interna variabile da circa m. 2,10 a m. 3,30. In adiacenza ha una tettoia e spazi scoperti recintati per i suini.

La struttura portante è in muratura . La copertura è a tetto realizzata con travi tipo Varese e tavelloni, parte con tegole di cotto e parte con copertura di lastre di eternit.

La parte già utilizzata per uso abitativo, ufficio e spogliatoio ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti di grès, gli infissi sono alcuni di legno e altri di alluminio, I bagni sono maiolicati e muniti di sanitari e scaldabagno per la produzione di acqua calda. E' munita di impianto elettrico mentre è priva di riscaldamento. La parte già utilizzata per l'allevamento dei suini ha il pavimento di battuto di cemento ed è priva di impianti.

Il capannone è in mediocre stato di manutenzione

Quanto riportato nella planimetria catastale al n. 6 non è un edificio ma una pesa a pavimento.

In tutti gli immobili sopra descritti sono presenti mobilio, macchine e attrezzi

NB: In merito alla presenza di coperture di lastre di Eternit il sottoscritto fu autorizzato dal Giudice ad effettuare con la collaborazione di un perito specializzato gli opportuni accertamenti per valutare lo stato di pericolosità dell'amianto presente. E' stato fatto il necessario sopralluogo per eseguire il rilievo delle coperture e per

effettuare il prelievo dei campioni che sono stati fatti analizzare da un laboratorio specializzato. La relazione tecnica di censimento e valutazione dello stato di conservazione dei materiali contenenti amianto con i certificati delle analisi è allegata (allegato 43). I risultati per quanto riguarda l'abitazione, il fabbricato n. 2 e parte del fabbricato n. 1 sono buoni, nel senso che l'amianto presente non necessita dell'obbligo di asportazione ma soltanto di monitoraggio e controllo periodico valutato in una volta all'anno. Non sono buoni invece per quanto riguarda il fabbricato n. 5, parte del n.1 e le lastre accatastate a terra nella corte esterna ai fabbricati in quanto lo stato di pericolosità è alto tanto da rendere obbligatorio la loro asportazione entro tre anni. Ho provveduto con specifico computo metrico estimativo (allegato 44) a valutare i costi per la rimozione che ammontano a circa €. 54.857,30. Nei capannoni di costruzione più recente n. 3 e 4 non sono presenti coperture di amianto.

Consistenza

Per la valutazione della consistenza ho calcolato sia la superficie utile netta sia la superficie lorda. **Dette superfici sono state desunte dal rilievo diretto effettuato dal sottoscritto.** (allegati 37 – 38 – 39 – 40 – 41 - 42)

Abitazione :

Superficie netta

- Piano terra	mq. 180,20
- Piano primo	mq. 86,54
- Piano secondo	mq. 26,56
- Portico piano terra	mq. 38,06
- Balcone piano primo	mq. 4,07
- Magazzino p. seminterrato	mq. 147,09
- Ripostiglio p. seminterrato	mq. 18,70

- Tettoia p. seminterrato	<u>mq. 32,37</u>
Sommano	mq. 535,59

Superficie lorda

- Piano terra	mq. 216,62
- Piano primo	mq. 115,29
- Piano secondo	mq. 31,20
- Portico piano terra	mq. 39,11
- Balcone piano primo	mq. 4,07
- Magazzino piano seminterrato	mq. 169,57
- Ripostiglio p. seminterrato	mq. 18,70
- Tettoia p. seminterrato	<u>mq. 36,12</u>
Sommano	mq. 630,68

Capannone n. 1 :**Superficie netta**

- Piano terra e primo	mq. 2.215,19
- Corridoio H = 1,80 – 2,40	mq. 232,98
- Tettoie	<u>mq. 211,08</u>
Sommano	mq. 2.659,25

Superficie lorda

- Piano terra e primo	mq. 2.352,50
- Corridoio H = 1,80 – 2,40	mq. 288,00
- Tettoie	<u>mq. 211,08</u>
Sommano	mq. 2.851,58

Capannone n. 2 :**Superficie netta**

- Piano terra	mq.	292,41
- Corridoio H = 1,60	mq.	72,00
- Tettoia	<u>mq.</u>	<u>63,10</u>
	Sommano	mq. 427,51

Superficie lorda

- Piano terra e primo	mq.	313,65
- Corridoio H = 1,60	mq.	84,00
- Tettoia	<u>mq.</u>	<u>63,10</u>
	Sommano	mq. 460,75

Capannone n. 3 :

Superficie netta	mq.	172,39
Superficie lorda	mq.	181,09

Capannone n. 4 :

Superficie netta	mq.	289,23
Superficie lorda	mq.	310,59

Capannone n. 5 :**Superficie netta**

- Zona ufficio - spogliatoio - abitazione	mq.	96,38
- Zona ex ricovero suini	mq.	72,62
- Tettoia	<u>mq.</u>	<u>22,00</u>
	Sommano	mq. 191,00

Superficie lorda

- Zona ufficio- spogliatoio - abitazione	mq.	113,88
- Zona ex ricovero suini	mq.	84,24
- Tettoia	<u>mq.</u>	<u>29,00</u>
Sommano	mq.	227,12

Immobili di cui al punto C**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI****Localizzazione**

Immobili siti nel Comune di Acquapendente (VT) nella zona destinata ad attività produttive denominata Campo Morino posta in prossimità della Strada Regionale n. 2 Cassia a circa 4 km. da Acquapendente e a circa 4 km. da S. Lorenzo Nuovo.

La lottizzazione in cui sono inseriti gli immobili è urbanizzata, munita quindi di strade bitumate, marciapiedi, parcheggi, illuminazione pubblica, gas, fognature. E' occupata da numerosi capannoni per attività produttive. Il lotto su cui insistono gli immobili è a forma rettangolare e su due lati confina rispettivamente con le strade di lottizzazione Enrico Fermi e Alessandro Volta.

Descrizione

Il lotto è recintato sui quattro lati con muro con soprastante ringhiera di ferro zincato. L'accesso avviene da via Enrico Fermi tramite un passo carrabile munito di un ampio cancello scorrevole e di un cancello pedonale anch'essi di ferro zincato. L'edificio è costituito da due corpi adiacenti e comunicanti. Il primo è rappresentato da un capannone in cemento armato ad un piano di altezza interna di circa 4,80 m., il secondo corpo da una palazzina con struttura in muratura, copertura a tetto, a due piani, di altezza interna di circa

3,00 m. per ogni piano. L'intero piano terra ha destinazione produttiva , è accatastato al foglio 90 particella 283 sub 2 categ. D/8, è costituito da ambienti con specifiche destinazioni per la lavorazione e la conservazione della carne quali : confezionamento, cottura, salagione, cucina, lavaggio, insacco, celle frigorifere, magazzino, oltre a locali spogliatoio per il personale, ufficio e negozio di vendita. I divisori interni sono in parte in muratura ed in parte realizzati con pannelli prefabbricati laminati adatti al tipo di attività produttiva che veniva esercitata. I pavimenti sono in parte di grés ed in parte di cemento industriale, le pareti ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione del soffitto del locale magazzino che è a rustico, gli infissi di alluminio, gli spogliatoi muniti di water e doccia, tutti gli ambienti sono dotati di impianto elettrico. Il piano primo ha destinazione residenziale, è accatastato al foglio 90 particella 283 sub 3 categ. A/2, è costituito da un appartamento al quale si accede da una scala interna con accesso sia dall'esterno che dall'interno dell'opificio. Il vano scala in catasto è distinto al foglio 90 particella 283 sub 4 Bene Comune non Censibile. E' composto da un ampio soggiorno – pranzo, una cucina, due camere da letto, due bagni ed un balcone con parapetto in muratura. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, gli infissi in alluminio con vetri camera, i pavimenti e i battiscopa di grés, soglie di peperino, i bagni sono rivestiti di maioliche, impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori di ghisa, manca la caldaia del riscaldamento, tutti gli ambienti sono dotati di impianto elettrico. La scala è rivestita di pietra tipo "Trani" con ringhiera di ferro verniciato. L'area esterna, distinta in catasto terreni al foglio 90 particella 283 Ente Urbano, è in parte pavimentata con pavimento industriale e in parte lasciata a verde.

Sono presenti nell'edificio numerosi mobili e apparecchiature.

Gli immobili sono in uno stato di manutenzione normale.

Consistenza

Per la valutazione della consistenza ho calcolato sia la superficie utile netta sia la superficie lorda. Dette superfici sono state desunte dal rilievo diretto effettuato dal sottoscritto.(allegati 45-46)

A piano terra ho distinto la parte destinata a magazzino dalla parte destinata a opificio in quanto con grado di finitura differente. La superficie della scala di accesso all'appartamento è stata calcolata in proiezione orizzontale una volta sola ed abbinata all'appartamento anche se è bene comune dell'abitazione con l'opificio. La superficie del piazzale è stata calcolata come differenza tra la superficie catastale dell'intero lotto e la superficie coperta dell'immobile.

OPIFICIO E MAGAZZINO

Superficie netta

- Opificio	mq. 277,47
- Magazzino	<u>mq. 144,85</u>
Sommano	mq. 422,32

Superficie lorda

- Opificio	mq. 315,15
- Magazzino	<u>mq. 150,12</u>
Sommano	mq. 465,27

ABITAZIONE

Superficie netta

- Appartamento	mq. 102,94
- Balcone	mq. 28,00
- Scala	<u>mq. 10,50</u>
Sommano	mq. 141,44

Superficie lorda

- Appartamento mq. 122,74
- Balcone mq. 31,08
- Scala mq. 13,16
- Sommano mq. 166,98

PIAZZALE

Superficie lorda = Superficie netta = mq. 2.145,00

QUESITO N°8 – Accerti la conformità ... con il pignoramento ...

Le difformità riscontrate rispetto al pignoramento sono state oggetto delle operazioni effettuate dal sottoscritto già descritte in risposta ai quesiti nn. 1 e 2 e riguardano :

Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

1 – Diversa consistenza della proprietà, di cui al punto A) , distinta al catasto terreni al foglio 86 particella 98 che da mq. 11.488 passa a mq. 11.038

2 - Diversa consistenza e intestazione della proprietà, di cui al punto A), distinta al catasto terreni al foglio 86 particella 99 che da mq. 2.616 intestata a [REDACTED] [REDACTED] passa a mq. 3.066 intestata a [REDACTED]

La consistenza complessiva rimane comunque invariata.

3 - Diversa consistenza e intestazione della proprietà, di cui al punto A/2), già distinta al catasto fabbricati al foglio 86 particella 99 che da sub 3 categ C/2 di mq. 260 intestata a [REDACTED] che passa rispettivamente a sub 4 categ. C/2 di mq. 257 intestata a [REDACTED] [REDACTED] e sub 5 categ. C/2 di mq. 2 intestata a [REDACTED]

4 - I beni di cui ai punti A/1 e A/2 così variati hanno in comproprietà il bene Comune Non Censibile individuato in catasto fabbricati al foglio 86 particella 99 sub 1.

Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5

5 – Diversa descrizione della localizzazione dei terreni di cui ai punti B – B/1 che già descritti confinanti con strada [REDACTED] in realtà sono confinanti con [REDACTED] fiume Paglia e strada Ponte Gregoriano.

6 – Il bene di cui al punto B/1 già distinto al foglio 43 particella 74 Ente Urbano passa al catasto fabbricati di cui al foglio 43 particella 74 sub 1 categ. A/2 classe 3, e al foglio 43 particella 74 sub 2 categ. D/10.

7 – Il bene di cui al punto B/3 già distinto al foglio 44 particella 34 Ente Urbano passa al catasto fabbricati di cui al foglio 44 particella 34 categ. D/10.

Immobili di cui al punto C

8 - I beni di cui al punto C) hanno in comproprietà il bene Comune Non Censibile individuato in catasto fabbricati al foglio 90 particella 283 sub 4 (già sub 1).

NB: In merito alla necessità di procedere alla rettifica del pignoramento, il Giudice verbalmente esprimeva il parere che non si rendeva necessario in quanto il pignoramento aveva comunque individuato i beni.

QUESITO N°9 – verifichi corrispondenza tra descrizione del cespite nel titolo di provenienza e lo stato attuale dei luoghi

Dall'esame di tutti gli atti di provenienza ho verificato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuti nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali e lo stato attuale dei luoghi.

Le difformità riscontrate riguardano alcuni abusi edilizi su cui riferisco nel quesito 14.

QUESITO N°10- segnali se l'identificativo catastale includa porzioni aliene, comuni o non pignorate

Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

I beni di cui ai punti A, A/1, A/2 precedentemente descritti non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5

I beni di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5 precedentemente descritti non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate

Immobili di cui al punto C

I beni di cui al punto C precedentemente descritto non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate

QUESITO N°11- precisi se l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria

Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

Gli immobili non provengono da maggiori consistenze poi frazionate.

Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5

Gli immobili non provengono da maggiori consistenze poi frazionate.

Immobili di cui al punto C

Gli immobili non provengono da maggiori consistenze poi frazionate.

QUESITO N°12 – proceda ove necessario a variazioni e aggiornamento del catasto

Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

La planimetria catastale di cui all'immobile distinto in catasto al foglio 86 particella 99 sub 2 categoria C/1 presenta delle difformità rispetto allo stato rilevato che però per essere modificata richiede, per i motivi descritti nel successivo quesito 14, titoli abilitativi da parte del Comune di Acquapendente.

La planimetria catastale di cui dell'immobile distinto in catasto al foglio 86 particella 99 sub 4 e 5 categoria C/2 non presenta difformità rispetto allo stato rilevato anche se l'immobile presenta delle difformità urbanistiche che richiedono una sanatoria come descritto nel successivo quesito 14.

Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5

Le planimetrie catastali di cui agli immobili distinti in catasto al foglio 43 particella 74 sub 1 categoria A/2, al foglio 43 particella 74 sub 2 categoria D/10 e al foglio 44 particella 34 categoria D/10 presentano delle difformità rispetto allo stato rilevato che però per essere modificate richiedono, per i motivi descritti nel successivo quesito 14, titoli abilitativi da parte del Comune di Acquapendente.

Immobili di cui al punto C

Le planimetrie catastali di cui al foglio 90 particella 283 sub 2 categoria D/8 e al foglio 90 particella 283 sub 3 categoria A/2 presentano delle difformità rispetto allo stato rilevato che però per essere modificate richiedono, per i motivi descritti nel successivo quesito 14, titoli abilitativi da parte del Comune di Acquapendente.

QUESITO N°13 – indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

Lo strumento urbanistico comunale, così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (allegato 32) e nello stralcio del P.R.G e della Norme Tecniche di Attuazione (allegato 76) prevede per l'area su cui insistono i due immobili di cui al foglio 86 particella 99 sub 2 categoria C/1 e al foglio 86 particella 99 sub 4 e 5 categoria C/2, la

destinazione residenziale con vocazione turistica quindi le destinazioni d'uso in essere sono compatibili con le previsioni del Piano Regolatore.

Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5

Lo strumento urbanistico comunale, così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (allegato 32), e nello stralcio del P.R.G e della Norme Tecniche di Attuazione (allegato 77) prevede, per l'area su cui insistono gli immobili distinti in catasto al foglio 43 particella 74 sub 1 categoria A/2, al foglio 43 particella 74 sub 2 categoria D/10 e al foglio 44 particella 34 categoria D/10, la destinazione all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura e al turismo rurale quindi le destinazioni d'uso in essere sono compatibili con le previsioni del Piano Regolatore

Immobili di cui al punto C

Lo strumento urbanistico comunale, così come riportato nello stralcio del P.R.G e della Norme Tecniche di Attuazione (allegato 77) per l'area su cui insistono i due immobili di cui al foglio 90 particella 283 sub 2 categoria D/8 e al foglio 90 particella 283 sub 3 categoria A/2, prevede la possibilità di costruire immobili con destinazione artigianale - industriale con alloggio per il custode.

L'immobile costruito è conforme alla destinazione d'uso previsto dalle norme urbanistiche.

QUESITO N°14 – verifica conformità

Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

Dall'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Acquapendente ho estratto la seguente documentazione esistente relativa alla costruzione dell'**immobile distinto in catasto al foglio 86 particella 99 sub 2 categoria C/1:**

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

1 – pratica del 1968 consistente soltanto in un disegno che rappresenta un ambiente destinato a “sala convegno-segreteria-armeria” della superficie lorda di circa mq. 50,16 e bagni della superficie lorda di mq. 8,99 per un totale di mq. 59,15.(allegato 47)

2 – Concessione Edilizia n. 05/1985 rilasciata il 21/01/85 pratica n. 122/1984 (allegato 48) con la quale il Comune autorizzava la ricostruzione di un forno. Nella planimetria è rappresentato un edificio ad un piano della superficie lorda complessiva di mq. 146,18 quindi maggiore della precedente pratica che era di mq. 59,15. Non si è trovata traccia di Concessione rilasciata tra il 1968 ed il 1985 con la quale si autorizzava detto aumento di superficie. Comunque avendo il Comune rilasciata la Concessione n. 05/85 di fatto ha convalidato che il fabbricato non era fino a questa data abusivo altrimenti non avrebbe rilasciata la Concessione anche se si riferiva alla sola ricostruzione del forno.

3 – Domanda di Condono edilizio (allegato 49) presentato in data 01/04/1986 protocollo 2542 pratica 377/86 dal sig. Angelo Marroni. La richiesta di condono è relativa ad una superficie da condonare di mq. 108,56 adibita ad attività commerciale. Risulta agli atti una richiesta da parte del Comune di Acquapendente di documentazione integrativa consegnata a mano al sig. ██████████ in data 12/05/97. Risulta che solo parte dei documenti richiesti sono stati inviati al Comune. Nella pratica risultano agli atti: il nulla-osta della Provincia di Viterbo relativo al vincolo idrogeologico prot. 9460 del 03/09/99, atto notaio Teodoro Orzi di Viterbo del 27/05/97 registrato il 13/06/97, trascritto a Viterbo il 03/06/97 al n. 4967 con il quale il sig. ██████████ entrava nella proprietà del bene oggetto di condono a seguito di permuta con i signori ██████████
██████████ eredi di ██████████ deceduto il ██████████, **Certificato di idoneità sismica** a firma dell'ing. ██████████ del 05/04/2008, planimetria a firma dell'ing. ██████████ depositata al Comune di Acquapendente in data 03/04/08 protocollo 3930 a nome degli eredi di ██████████ nel frattempo deceduto. **Pertanto la pratica di Condono non si è conclusa.**

4 - Concessione edilizia n. 35/88 rilasciata il 06/05/88, pratica n. 15/88 (allegato 50) relativa all'ampliamento e variazione di destinazione d'uso del locale.

Dal confronto tra il rilievo effettuato dal sottoscritto, la planimetria catastale e l'ultima concessione edilizia rilasciata n. 35/88 del 06/05/88 ho rilevato quanto segue.

L'immobile, come da rilievo da me effettuato, corrisponde, salvo modeste modifiche interne, alla planimetria catastale ma **corrisponde solo in parte alla Concessione n. 35/88, presentando** quindi **delle difformità che riguardano** :

1 – trasformazione di un portico aperto in un volume adibito a sala ristorante della superficie lorda di circa mq. 29,92 e volume di circa mc. 95,74.

2 – costruzione di un portico nella zona di ingresso di circa mq. 17,55

3 – costruzione di un piccolo volume dietro il forno di superficie lorda di circa 7,02 mq. e volume di circa 22,46 mc.

4 – costruzione di un volume in ampliamento della sala ristorante, di cui al punto 1, di superficie lorda di circa mq. 12,32 e volume di circa 39,42 mc.

5 – costruzione di un grande portico nella zona ristorante di circa mq. 154,00

Gli abusi di cui ai punti 1 e 2 sono stati fatto oggetto di domanda di Condono non concluso come descritto in precedenza.

Gli abusi di cui ai punti 3 – 4 e 5 non sono stati fatto oggetto di domanda di condono.

Le parti difformi alla Concessione n. 35/88 sono state evidenziate sul rilievo (allegato 36)

Interpellato dal sottoscritto l'ufficio tecnico del Comune di Acquapendente sulla possibilità di condonare i cinque abusi, il dirigente ing. [REDACTED] con nota del 26/02/2015 prot. 3286 del 25/03/2015 (allegato 51) precisava che quanto segue :

1 - "la pratica di condono edilizio, registrata al protocollo n. 2542 del 01/04/1986 pratica n. 377/86 non è conclusa per carenza di documentazione.

2 – in linea generale l'abuso edilizio commesso potrebbe ritenersi condonabile previa verifica più dettagliata della documentazione mancante per l'istruttoria. Gli oneri concessori da versare per concludere il condono edilizio sono dati :

- a) Dal costo di costruzione da calcolare in base alle tabelle regionali di cui al D.M. 10/05/1977 – costo di costruzione previsto dal comune di Acquapendente al mq. euro 288,22
- b) Dall'urbanizzazione 1° e 2° pari rispettivamente al Euro 3,48/mc. e euro 2,58/mc. per le nuove costruzioni ed euro 1,16/mc. e euro 0,86/mc. per le ristrutturazioni.

3 – Allo scrivente non risultano denunce di Inizio attività a sanatoria per il portico (vedi precedente punto 5)

4 – Per l'eventuale sanatoria del portico, dal punto di vista degli oneri concessori, lo stesso è soggetto al versamento da calcolarsi come sopra (essendo S.N.R. la superficie si calcola al 60%), poi c'è da applicare la sanzione prevista dall'art. 22 della L.R.n. 15 dell'11/08/2008.

5 – Per il fabbricato in oggetto, agli atti dello scrivente ufficio **non risulta alcun certificato di agibilità**. Per quanto riguarda la documentazione necessaria per il rilascio è possibile consultare e stampare l'elenco dei documenti disponibile sul sito del comune.

6 – Gli elaborati presentati ad integrazione della domanda di condono sono errati, vedi pratica edilizia n. 122/84 e pratica edilizia n. 15/1988 e situazione ante 1968 (XXXXXXXXXX o precedente proprietario). Gli abusi riscontrati sono:

- Portico
- Chiusura portico cottura più ampliamento
- Ampliamento magazzino

- *Probabile realizzazione altro piccolo portico di fronte al forno (modificato porta)*
- 7 – *Dalla Concessione edilizia n. 35/1988 (Pratica edilizia n. 15/1988) la destinazione del fabbricato di cui trattasi risulta parte a Ristoro e parte a Lavorazione e Rivendita Prodotti Aziendali)*
- 8- *Il Certificato di Idoneità statica risulta regolarmente depositato presso la Regione Lazio – Ufficio Genio Civile di Viterbo, ma lo scrivente ufficio non ha documentazione per stabilire cosa riguardi nello specifico.”*

Per quanto riguarda la costruzione dell'immobile distinto in catasto al foglio 86 particella 99 sub 4 e 5 categoria C/2, dall'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Acquapendente ho estratto la seguente documentazione :

- Concessione Edilizia n. 16/1992, rilasciata il 18/02/1992, pratica n. 100/1991(allegato 52). Detta Concessione prevedeva la costruzione di un capannone tamponato, con destinazione deposito carni suine, con struttura in acciaio, della superficie di mq. 260, altezza m. 3 , volume di 988,38 mc. da realizzare sul terreno di cui al foglio 86 particelle ex 1 ed ex 52 della superficie complessiva di mq. 14.160.

In realtà di detto manufatto è stata realizzata solo la struttura in acciaio e la pavimentazione in calcestruzzo, della superficie di 260 mq., come previsto nel progetto approvato, ma non è stato tamponato quindi è stata realizzata una tettoia aperta e non un volume.

La difformità riscontrata non è quanto sopra esposto, in quanto è stata realizzata solo la struttura ed il pavimento e quindi solo una parte di quanto assentito, ma quella che **il manufatto è stato realizzato non sulle particelle indicate in Concessione** (ex 1 ed ex 52 del foglio 86) ma sulla particella 99 foglio 86 sempre della stessa proprietà. **Pertanto la tettoia realizzata risulta abusiva.** L'abuso è stato evidenziato sulla tavola di rilievo con

il n. 6. Interpellato dal sottoscritto l'ufficio tecnico del Comune di Acquapendente sulla possibilità di condonare il manufatto, il dirigente ing ██████████ con nota del 26/02/2015 prot. 3287 del 25/03/2015 (allegato 53) precisava che *“la tettoia abusiva sembra condonabile ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380 e art. 40 comma 6 della L.47/1985. Per quanto riguarda gli oneri concessori, la stessa è soggetta al versamento del costo di costruzione da calcolarsi in base alle tabelle regionali di cui al D.M. 10/05/1977 – costo di costruzione previsto dal Comune di Acquapendente al mq. euro 288,22 (essendo S.N.R. la superficie si calcola al 60 %), poi c'è da applicare la sanzione prevista dall'art. 22 della L.R. n. 15 dell'11/08/2008”*

Conclusioni :

da quanto sopra esposto gli immobili possono essere condonati. Gli oneri ed i costi ammontano a circa €. 33.624 come da stima allegata (allegato 54)

Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5

Dall'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Acquapendente ho estratto la seguente documentazione esistente relativa alla costruzione degli **immobili distinti in catasto al foglio 43 particella 74 sub 1 categoria A/2, al foglio 43 particella 74 sub 2 categoria D/10 e al foglio 44 particella 34 categoria D/10:**

- 1 – Pratica Edilizia n. 25/1975
- 2 – Pratica Edilizia n. 109/1976
- 3 – Pratica Edilizia n. 86/1978
- 4 – Pratica Edilizia n. 135/1981
- 5 - Pratica Edilizia n. 115/1984
- 6 - Pratica Edilizia n. 12/1985
- 7 – Condono Edilizio n. 382/1986
- 8 - Pratica Edilizia n. 93/1989

9 - Pratica Edilizia n. 94/1989

10 - Pratica Edilizia n. 95/1989

11 - Pratica Edilizia n. 17/1994

12 - Pratica Edilizia n. 43/1995

13 - Pratica Edilizia n. 60/2004

Di dette pratiche quelle relative all'immobile di cui al foglio 43 particella 74 sub 1 categoria A/2 sono le seguenti :

1 – **Pratica Edilizia n. 25/1975,(allegato 55)** del 05/10/1976 con la quale il Comune di Acquapendente rilasciava il Permesso di Costruire un fabbricato agricolo adibito a magazzino e di un fabbricato adibito a ovile. Il fabbricato agricolo concesso corrisponde, con qualche difformità successivamente descritta, agli attuali piani seminterrato e terra. L'ovile corrisponde a parte del fabbricato di cui **al foglio 43 particella 74 sub 2 categoria D/10 corpo 5.**

2 - **Pratica Edilizia n. 135/1981, (allegato 56)** Concessione n. 76/1985 rilasciata il 23/10/1985 con la quale il Comune di Acquapendente autorizzava la trasformazione e l'ampliamento del fabbricato. In particolare rispetto alla precedente Pratica Edilizia n. 25/1975 il piano seminterrato rimane inalterato. Il piano terra viene ampliato e cambiata la destinazione d'uso da agricolo ad abitativo e viene aggiunto il piano primo sempre con destinazione abitativa.

3 – Richiesta di **Condono Edilizio n. 382/1986 (allegato 57)** protocollo 0227390510 con il quale il proprietario faceva richiesta di condono relativamente al piano primo realizzato in maniera difforme rispetto a quanto autorizzato con la Concessione n.76/85 e al piano secondo (sottotetto) realizzato senza Autorizzazione. **La richiesta di condono non si è conclusa per carenza di documentazione presentata.**

4 - **Pratica Edilizia n. 93/1989 prot. 6971 del 05/10/89 (allegato 58)** con la quale il proprietario chiedeva di fatto l'approvazione di quanto oggetto di domanda di condono di

cui al punto 3). **Detta pratica è stata respinta** dalla commissione Edilizia Comunale nella seduta del 03/11/1989 con la seguente motivazione : “ *La commissione sulla base delle planimetrie 1:10.000 e 1: 25.000 ritiene che l'immobile ricade nella zona sottoposta ai vincoli della Legge 1437/39 e della Legge 431/85 “corsi d'acqua” e pertanto gli indici utilizzati nei calcoli non possono essere applicati. La pendenza della copertura eccede la massima prevista nella normativa degli strumenti generali”*. Nonostante il diniego del Comune, detta pratica ottenne successivamente il parere favorevole dalla Regione Lazio, assessorato all'urbanistica e tutela dell'ambiente, con Determina n. 1765 del 08/05/1991, ma detto parere fu annullato con decreto del Ministero dei beni Culturali e Ambientali del 18/07/1991 protocollo n. 3065.

Pertanto il sottoscritto è del parere che anche il Condono richiesto di cui al punto 3) di fatto non potrà essere rilasciato.

Dal confronto tra il rilievo effettuato dal sottoscritto, la planimetria catastale e l'ultima concessione edilizia rilasciata **Pratica Edilizia n. 135/1981**, Concessione n. 76/1985 ho rilevato quanto segue.

L'immobile allo stato attuale, come da rilievo, corrisponde solo in parte alla planimetria catastale **ma soprattutto non corrisponde in molte parti alla Pratica Edilizia n. 135/1981**, Concessione n. 76/1985, presentando quindi delle difformità che riguardano :

1 – Piano seminterrato.

Il piano seminterrato è stato realizzato con una superficie maggiore rispetto a quella autorizzata infatti la superficie lorda realizzata per il magazzino è di circa mq. 169,57 mentre quella autorizzata è di mq. 155,52 quindi con una differenza in più di circa mq. 14,05 Essendo l'altezza interna realizzata di m. 2,90 corrispondente a quella autorizzata, il maggior volume considerando lo spessore del solaio risulta essere di circa :

$$\text{mq. } 14,05 \times 3,20 = \text{mc. } 46,40$$

Il ripostiglio realizzato è di circa mq. 18,70 per una altezza interna di m. 1,90, mentre quello autorizzato era di circa mq. 8,64 per una altezza interna di m. 2,90. A ciò corrisponde una maggiore superficie di mq. 10,06 ed un maggior volume di :

$$18,70 \times 1,90 - 8,64 \times 2,90 = 35,53 - 25,06 = 10,47 \text{ mc.}$$

La sagoma di ingombro è quindi variata mentre non è variata la destinazione d'uso.

La tettoia invece è stata realizzata per una superficie di mq. 36,12 inferiore rispetto a quella autorizzata di mq. 41,36.

2 – Piano terra.

Il piano terra è stato realizzato con una superficie superiore rispetto a quella autorizzata infatti la superficie lorda realizzata è di mq. 216,62 mentre quella autorizzata è di mq. 171,72 quindi con una differenza in più di mq. 44,90. Quindi il maggior volume realizzato, considerando lo spessore del solaio, risulta essere di circa:

$$\text{mq. } 44,90 \times 3,20 = \text{mc. } 143,68$$

La difformità pertanto riguarda oltre al maggior volume la diversa sagoma di ingombro e di prospetto.

Sempre a piano terra è stato realizzato un portico di mq. 39,11 mentre era previsto nella concessione edilizia rilasciata un portico di mq. 72,90. Detta diminuzione è dovuta al fatto che parte di detto portico in parte è stato chiuso abusivamente come precedentemente descritto.

3 - Piano primo.

Il piano primo è stato realizzato con una superficie inferiore rispetto a quella autorizzata infatti la superficie lorda realizzata è di circa mq. 115,29 mentre quella

autorizzata è di circa mq. 144,36 quindi con una differenza in meno di mq. 29,07. Quindi il minor volume realizzato, considerando lo spessore del solaio, risulta essere di circa :

$$\text{mq } 29,07 \times 3,20 = \text{mc. } 93,02$$

La difformità pertanto riguarda la diversa sagoma di ingombro il prospetto in particolare per l'inclinazione del tetto.

Sempre a piano primo è stato realizzato un balcone di mq. 4,07 mentre nella concessione edilizia rilasciata erano previsti due balconi di superficie di mq. 6,48 quindi superiore ma e diversamente posizionato.

4 – piano secondo (sottotetto)

Il piano secondo è stato realizzato con una superficie di mq. 31,20. Nella Concessione edilizia rilasciata detto piano non era previsto e quindi è completamente abusivo. Le parti difformi a quanto autorizzato sono state evidenziate sul rilievo (allegato 37).

Rilevate le difformità sopra descritte il sottoscritto ha interpellato l'ufficio tecnico del Comune di Acquapendente sulla possibilità di condonare il manufatto, il dirigente ■■■■■■■■■■■■ con nota del 26/02/2015 prot. 4178 del 16/04/2015 (allegato 59) precisava che:

1 – La struttura originaria risulta autorizzata con L.E. n. 25 del 1975 come fabbricato agricolo, con concessione n. 76/85 del 23/10/1985 è stata modificata la destinazione d'uso da annesso agricolo ad abitazione.

2 – La pratica di condono edilizio, registrata al prot.lo n. 2547 del 01/04/1986 pratica n. 382/86 non è conclusa per carenza di documentazione e la pratica n. 93/89 abitazione, non è stata autorizzata;

3 – Dal rilievo presentato dall'ing. Bennati, risultano le seguenti difformità tra gli interventi autorizzati e quelli realizzati;

- *Il piano interrato risulta in piccola parte difforme;*
- *Il piano terra risulta parzialmente abusivo, sia nel volume che nella destinazione d'uso, essendo stato chiuso un portico ed essendo variate in piccola parte le misure rispetto al permesso autorizzato.*
- *Il piano primo e secondo risultano completamente abusivi.*

4 – in linea generale l'abuso edilizio commesso potrebbe ritenersi condonabile a livello comunale, previa verifica più dettagliata della documentazione mancante per l'istruttoria. Anche se bisogna considerare la presenza dei vincoli sull'area in oggetto e quindi l'autorizzazione ed i relativi nulla osta da parte della Soprintendenza delegata al rispetto dei vincoli presenti. E' importante ricordare come in passato, in riferimento alla pratica 93/89 sia il Comune che la Soprintendenza abbiano espresso parere negativo sulla pratica, in particolare in considerazione del fatto che la copertura risultava difforme dallo strumento urbanistico vigente.

Gli eventuali oneri concessori da versare per concludere il condono edilizio sono dati :

- a- Dal costo di costruzione da calcolare in base alle tabelle regionali di cui al D.M. 10/05/1977 – costo di costruzione previsto dal Comune di Acquapendente al mq. Euro 288,22.*
- b- dall'urbanizzazione I° e II° pari rispettivamente ad euro 3,48/mc. e euro 2,58/mc per le nuove costruzioni ed euro 1,16/mc e euro 0,86/mc. Per le ristrutturazioni.*

*5 – per il fabbricato in oggetto, agli atti dello scrivente ufficio **non risulta alcun certificato di agibilità**. Per quanto riguarda la documentazione necessaria per il rilascio è possibile consultare e stampare l'elenco dei documenti disponibile sul sito del comune”.*

Da quanto tutto sopra esposto è estremamente complesso esprimere un parere certo sulla possibilità che l'immobile possa essere tutto o in parte condonato visto che,

ricadendo l'immobile in una zona dove insistono diversi vincoli come sopra descritti, oltre al parere del Comune devono essere richiesti i pareri a più Enti che spesso si esprimono in modo diverso come già riferito. per la pratica di cui al punto 4 – (Pratica Edilizia n. 93/1989) sulla quale la Regione ha espresso parere favorevole e il Ministero parere contrario. **Solo presentando il progetto al Comune e ai vari Enti e ottenute tutte le autorizzazioni necessarie si può avere la certezza sulla condonabilità degli abusi in tempi comunque lunghi. Pertanto il mio giudizio in merito secondo il principio di precauzione, intendendo con detto termine una condotta nel giudizio cautelativa per quanto riguarda le decisioni economiche sulla gestione di questioni scientificamente o tecnicamente controverse, è quello di ripristinare l'immobile, per quanto tecnicamente possibile, a quanto è stato autorizzato con la Pratica Edilizia n. 135/1981, Concessione n. 76/1985.**

Conclusioni :

Pertanto, per avere qualche possibilità di Condono occorre che :

- piano seminterrato, dove si sono realizzati circa mq.14,05 di magazzini in più, si dovrebbe sottrarre detta superficie ai magazzini trasformandola in portico aperto. Lo stesso per il ripostiglio, che è stato realizzato per circa mq. 10,06 in più, riducendolo di tale superficie.
- Piano terra dove si sono realizzati circa mq.44,90 in più si dovrebbe demolire lo studio e trasformare il bagno, il disimpegno e parte della cucina in portico come era previsto nella autorizzazione rilasciata.
- Piano primo, dove la superficie realizzata è inferiore a quella autorizzata ma in forma diversa, l'ufficio tecnico del comune nella sua nota dichiara che è completamente abusivo, il sottoscritto ritiene che una possibilità per ottenere un condono parziale potrebbe esserci se si demoliscono le parti che debordano dall'ingombro autorizzato, modificando però anche l'inclinazione delle falde del tetto

per la parte compresa nell'inviluppo autorizzato, e non ricostruire quelle che, anche se a suo tempo autorizzate, non sono state realizzate in quanto, essendo ormai la concessione decaduta, oggi non avrebbero più la possibilità di essere autorizzate. Pertanto è necessaria la demolizione dello studio e del balcone nella ipotesi più favorevole e la demolizione dell'intero piano nell'ipotesi più sfavorevole così come espressa dall'ufficio tecnico del comune.

- Piano secondo realizzato in assenza di autorizzazione e quindi completamente abusivo necessita della sua completa demolizione.

Da quanto sopra esposto presupposto che l'immobile possa essere condonato è che si demoliscano le parti abusive relative a maggiori superfici e volumi realizzati comprendendo in via precauzionale anche l'intero piano primo. Gli oneri ed i costi ammontano a circa €. 101.077 come da stima allegata (allegato 60).

Per quanto riguarda gli immobili di cui **al foglio 43 particella 74 sub 2 categoria D/10 e al foglio 44 particella 34 categoria D/10, occorre esaminare separatamente le posizioni dei fabbricati contrassegnati con i numeri 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6**

FABBRICATO 1 :

Fa riferimento alle seguenti pratiche edilizie :

- Pratica Edilizia n. 115/1984 (allegato 61)
- Pratica Edilizia n. 12/1985 (allegato 62)
- Pratica Edilizia n. 43/95 (allegato 63)

- Con Pratica Edilizia n. 115/84 , Concessione edilizia n. 77 del 1984 del 07/12/1984 il Comune di Acquapendente concedeva la realizzazione di cinque capannoni agricoli ad uso porcilaia ed opere annesse per un volume complessivo di mc. 8.068,66.
- Con successiva Pratica Edilizia n. 12/1985, Concessione edilizia n.55 del 1985 del 10/07/1985 il Comune autorizzava in variante rispetto alla precedente Concessione la costruzione di tre capannoni ad uso allevamento suinicolo per una cubatura di mc. 9.794,60. Quindi i precedenti cinque capannoni furono ridotti a tre ma con una maggiore cubatura complessiva.
- Quindi in data 08/04/95 prot. 3710 Pratica 43/95, il proprietario richiedeva in variante alla precedente pratica l'autorizzazione alla costruzione di una vasca interrata per l'alimentazione in continuo del silos per lo stoccaggio del mangime, la realizzazione di due silos metallici del diametro di m. 1,50 x 5,00 di altezza da posizionarsi all'ingresso della stalla per il parto. La copertura del corridoio aperto tra i capannoni destinati a stalla parto e stalla da ingrasso. La realizzazione di due tettoie sulle testate dei capannoni per consentire l'uscita all'aperto degli animali. La Commissione edilizia del Comune di Acquapendente nella seduta del 11/04/95 sospese la decisione in merito richiedendo i seguenti documenti : 1) *stralcio tavola P.T.P. , 2) Prospetti e Sezioni che subiscono modifiche, 3) Indicazione ubicazione immobili oggetto di varianti, 4) Indicazione delle Concessioni Edilizie originariamente costruiti.* Tale richiesta fu notificata al richiedente in data 04/05/1995. Non risulta agli atti del Comune che tale richiesta ha avuto seguito.

Pertanto l'esame della conformità tra quanto autorizzato e quanto

costruito l'ho fatto prendendo come riferimento l'ultima concessione rilasciata che è la Pratica Edilizia n. 12/1985, Concessione edilizia n.55 del 1985 del 10/07/1985 e confrontandola con il rilievo diretto eseguito dal sottoscritto. Le parti difformi a quanto autorizzato sono state evidenziate sul rilievo (allegato 38).

Nel rilievo dei capannoni ho riportato sia le altezze esterne (H) che quelle interne (h). In particolare quelle esterne devono intendersi indicative in quanto non ho riscontrato sul posto dei piani di riferimento certi. Ai fini quindi delle verifiche tra quanto realizzato e quanto autorizzato ho ritenuto più idoneo verificare la corrispondenza delle superfici lorde in pianta e la sagoma di ingombro. Pertanto pur avendo nella relazione effettuato dei calcoli riportato sia i discostamenti delle superfici sia i discostamenti dei volumi, questi ultimi devono intendersi orientativi.

Dei tre capannoni autorizzati due sono strettamente collegati tra loro e sono stati accatastati al foglio 43 particella 74 sub 2 categoria D/10 e al foglio 44 particella 34 categoria D/10, contrassegnato sull'elaborato di piano al n. 1, il terzo invece al n. 2.

L'immobile allo stato attuale, come da rilievo, corrisponde solo in parte alla planimetria catastale **ma soprattutto non corrisponde** alla Pratica Edilizia n. 12/1985, Concessione edilizia n.55 del 1985 del 10/07/1985. **Il fabbricato 1 riportato nella planimetria catastale nel progetto autorizzato si compone di due corpi** : corpo 3 e corpo 1 + 1/b

Le **dimensioni autorizzate** per il fabbricato n. 1 (nel progetto autorizzato contraddistinto come corpo 3) sono:

- 15,00 x 80,00 = mq. 1.200,00 x 2,90 = mc. 3.480,00
- Le **dimensioni riscontrate** dal rilievo sono :
- 12,40 x 80,10 = mq. 993,24 x 2,90 = 2.880,40 mc.
- 2,20 x 15,60 = mq. 34,32 x 1,80 = 61,78 mc.

$$- 2 \times 1,60 \times 80,10 = \underline{\text{mq. } 256,32} \times 1,80 = \underline{461,38 \text{ mc.}}$$

Sup mq. 1.283,88

$$V = 3.403,56 \text{ mc.}$$

$$- \text{Tettoia mq. } 35,65$$

Pertanto risulta :

$$- \text{una maggiore superficie realizzata di circa mq. } 1.283,88 - 1.200 = 83,88 \text{ mq.}$$

Le **dimensioni autorizzate** per il fabbricato n. 1 (nel progetto contraddistinto come corpo 1) sono:

$$- 20,25 \times 56,70 = \underline{\text{mq. } 1.148,17} \times 3,60 = \underline{\text{mc. } 4.133,43}$$

NB : nella superficie coperta il progetto autorizzato comprende una tettoia di m. 10,45 x 7,50 e un'area rettangolare di inviluppo di tre serbatoi delle dimensioni di 9,80 x 7,50 che è stata cubata per una altezza di m. 3,60.

- Le **dimensioni riscontrate** dal rilievo sono :

$$- 19,50 \times 25,20 = \text{mq. } 491,40 \times 3,60 = 1.769,04 \text{ mc.}$$

$$- 19,50 \times 8,30 = \text{mq. } 161,85 \times 3,60 = 582,66 \text{ mc.}$$

$$- 19,50 \times 7,30 = \text{mq. } 142,35 \times 2,00 = 284,70 \text{ mc.}$$

$$- 2,40 \times 4,60 = \text{mq. } 11,04 \times 2,15 = 23,74 \text{ mc.}$$

$$- 3,80 \times 7,90 = \text{mq. } 30,02 \times 2,00 = 60,04 \text{ mc.}$$

$$- 33,50 \times 3,60 = \text{mq. } \underline{120,60} \times 2,85 = \underline{345,71 \text{ mc.}}$$

Sup = mq. 957,26

$$V = 3.063,89 \text{ mc.}$$

- Tettoia lato ingresso e inviluppo serbatoi (prevista nel progetto)

$$- 19,50 \times 7,30 = \underline{\text{mq. } 142,35} \times 4,20 = \underline{597,87 \text{ mc.}}$$

Sup = mq. 1.099,61

$$V = \underline{3.661,76 \text{ mc.}}$$

- **Tettoia lato ingresso non autorizzata = mq. 42,45**

- **Tettoia tra il corpo 3 ed il corpo 1 non autorizzata = 7,30x3,60=mq. 26,28**

Pertanto pur risultando realizzata una minore superficie complessiva di circa mq. $1.148,17 - 1.099,61 = 48,56$ mq.

risultano difformi a quanto autorizzato le seguenti parti :

- **una tettoia lato ingresso di mq. 42,45**
- **una tettoia tra corpo 1 e 3 di m. 26,28**
- **un volume tra il corpo 1 e 3 di mq. 120,60**
- **un volume tecnico lato destro ingresso di mq. 11,04**
- **un volume zona ingresso di mq. 30,02**

Le **dimensioni autorizzate** per il fabbricato n. 1 (nel progetto contraddistinto come corpo 1/b) sono:

- $12,40 \times 25,45 = \text{mq. } 315,58 \times 3,00 = \underline{\text{mc. } 946,74}$

Le **dimensioni riscontrate** dal rilievo sono :

- $12,00 \times 25,20 = \text{mq. } 302,40 \times 2,50 = \text{mc. } 756,00$

Pertanto risulta :

- **una minore superficie realizzata di circa mq. $315,58 - 302,40 = 13,18$ mq.**
- **un minore volume realizzato di circa $946,74 - 756,00 = 190,74$ mc.**

Le parti difformi a quanto autorizzato sono state evidenziate nel rilievo (allegato 38)

Rilevate le difformità esposte, il sottoscritto ha interpellato l'Ufficio tecnico del Comune di Acquapendente, il dirigente ing. [REDACTED] con nota del 26/02/15 prot. 4178 del 16/01/15 (allegato 59) precisava che :

Per quanto riguarda gli altri fabbricati realizzati in loc. Piana del marzante, si precisa che :

- *A) eventuali modifiche interne a strutture concessionate possono essere sanate*
- *B) per eventuali modifiche esterne a strutture concessionate è necessario acquisire il N.O. della Soprintendenza delegata al rispetto dei vincoli presenti*
- *C) per quanto riguarda strutture mai concessionate si precisa che difficilmente potranno essere sanate trovandoci in zona E2 del vigente strumento urbanistico e che comunque anche in questo caso è necessario acquisire il N.O. della Soprintendenza delegata al rispetto dei vincoli presenti.*

Da quanto sopra esposto è estremamente complesso esprimere un parere certo sulla possibilità che l'immobile possa essere tutto o in parte condonato visto che, ricadendo l'immobile in una zona dove insistono diversi vincoli come sopra descritti, oltre al parere del Comune devono essere richiesti i pareri a più Enti che spesso si esprimono in modo diverso come già riferito per la pratica di cui al punto 4 - **Solo presentando il progetto al Comune e ai vari Enti preposti e ottenute tutte le autorizzazioni necessarie si può avere la certezza sulla condonabilità degli abusi in tempi comunque lunghi.** Pertanto il mio giudizio in merito secondo il principio di precauzione, intendendo con detto termine una condotta nel giudizio cautelativa per quanto riguarda le decisioni economiche sulla gestione di questioni scientificamente o tecnicamente controverse, è quello di **ripristinare gli immobili, per quanto tecnicamente possibile, a quanto è stato autorizzato con la Pratica Edilizia n. 12/1985, Concessione edilizia n.55 del 1985 del 10/07/1985.**

Conclusioni :

Pertanto, per avere qualche possibilità di Condono occorre che :

- 1 - Nel corpo 3 sia demolita una porzione del capannone di circa mq.83,88**
- 2 - Nel corpo 1 sia demolita una tettoia lato ingresso di circa mq. 42,45**

- 3 – Tra corpo 1 e 3 sia demolita una tettoia di m. 26,28**
- 4 - Tra il corpo 1 e 3 sia demolito un volume di mq. 120,60**
- 5 - Sia demolito un volume tecnico lato destro ingresso di mq. 11,04**
- 6 - Sia demolito un volume zona ingresso di mq. 30,02**

Quindi per complessivi mq. 245,54 di capannoni e mq. 68,73 di tettoie.

Gli oneri e i costi sono stati stimati complessivamente per i manufatti nn. 1 – 2 – 3 – 4 - 5 e 6 (allegato 66)

FABBRICATO 2 :

E' stato realizzato a seguito di rilascio di autorizzazione di cui alla Pratica Edilizia n. 12/1985 (allegato 62), Concessione edilizia n.55 del 1985 del 10/07/1985 il Comune autorizzava in variante rispetto alla precedente Concessione la costruzione di tre capannoni ad uso allevamento suinicolo per una cubatura di mc. 9.794,60. Quindi i precedenti cinque capannoni furono ridotti a tre anche se con maggiore cubatura complessiva. Due dei tre sono stati accatastati nel modo sopra descritto **al foglio 43 particella 74 sub 2 categoria D/10 e al foglio 44 particella 34 categoria D/10, contrassegnato sull'elaborato di piano al n. 1, il terzo invece al n. 2.**

Le dimensioni autorizzate per il fabbricato n. 2 erano di 15,20 x 25,20 = **mq. 383,04.**

L'altezza di m. 3,00 e quindi il volume pari a : mq. 383,04 x 3,00 = mc. 1.149,12

Le dimensioni riscontrate dal rilievo sono :

$$\begin{array}{rclcl}
 12,30 \times 25,50 & = \text{mq. } 313,65 & \times 3,00 & = \text{mc. } 940,95 \\
 (27,00 + 25,50) \times 1,60 & = \underline{\text{mq. } 84,00} & \times 1,60 & = \underline{\text{mc. } 134,40} \\
 \text{Superficie} & = \text{mq. } \mathbf{397,65} & \text{V} & = \text{mc. } 1.075,35
 \end{array}$$

Quindi la superficie di pianta realizzata pari a mq. 397,65 è maggiore di quella autorizzata pari a mq. 383,04, di mq. 14,61 mentre il volume costruito di mc. 1.075,41 è

inferiore a quello autorizzato pari a mc. 1.149,12. Non risulta autorizzata la tettoia aperta di mq. 63,10 posta in adiacenza al capannone.

Rilevate le difformità esposte, il sottoscritto ha interpellato l'Ufficio tecnico del Comune di Acquapendente. Il dirigente ing. [REDACTED] con nota del 26/02/15 prot. 4178 del 16/04/15 (allegato 59) precisava che :

Per quanto riguarda gli altri fabbricati realizzati in loc. Piana del marzante, si precisa che :

- A) eventuali modifiche interne a strutture concessionate possono essere sanate*
- B) per eventuali modifiche esterne a strutture concessionate è necessario acquisire il N.O. della Soprintendenza delegata al rispetto dei vincoli presenti*
- C) per quanto riguarda strutture mai concessionate si precisa che difficilmente potranno essere sanate trovandoci in zona E2 del vigente strumento urbanistico e che comunque anche in questo caso è necessario acquisire il N.O. della Soprintendenza delegata al rispetto dei vincoli presenti.*

Da quanto tutto sopra esposto è estremamente complesso esprimere un parere certo sulla possibilità che l'immobile possa essere tutto o in parte condonato visto che, ricadendo l'immobile in una zona dove insistono diversi vincoli come sopra descritti, oltre al parere del Comune devono essere richiesti i pareri a più Enti che spesso si esprimono in modo diverso come già riferito per la pratica di cui al punto 4 - **Solo presentando il progetto al Comune e ai vari Enti preposti e ottenute tutte le autorizzazioni necessarie si può avere la certezza sulla condonabilità degli abusi in tempi comunque lunghi.** Pertanto il mio giudizio in merito secondo il principio di precauzione, intendendo con detto termine una condotta nel giudizio cautelativa per quanto riguarda le decisioni economiche sulla gestione di questioni scientificamente o tecnicamente controverse, è quello di **ripristinare gli immobili, per quanto tecnicamente possibile,**a

quanto è stato autorizzato con la Pratica Edilizia n. 12/1985, Concessione edilizia n.55 del 1985 del 10/07/1985.

Conclusioni :

Pertanto, per avere qualche possibilità di Condonò occorre che :

1 - sia demolita la tettoia di mq. 63,10 non autorizzata

2 – sia demolito parte del capannone per una superficie di mq. 14,61

Gli oneri e i costi sono stati stimati complessivamente per i manufatti nn. 1 – 2 – 3 – 4 - 5 e 6 (allegato 66)

FABBRICATO 3 :

Non risultano all'ufficio tecnico del Comune autorizzazioni pertanto detto capannone risulta abusivo e soggetto a demolizione.

Gli oneri e i costi sono stati stimati complessivamente per i manufatti nn. 1 – 2 – 3 – 4 - 5 e 6 (allegato 66)

FABBRICATO 4 :

Non risultano all'ufficio tecnico del Comune autorizzazioni pertanto detto capannone risulta abusivo e soggetto a demolizione.

Gli oneri e i costi sono stati stimati complessivamente per i manufatti nn. 1 – 2 – 3 – 4 - 5 e 6 (allegato 66)

FABBRICATO 5 :

Fa riferimento alle seguenti pratiche edilizie :

- Pratica Edilizia n. 25/1975 (allegato 55)
- Pratica Edilizia n. 109/1976 (allegato 64)
- Pratica Edilizia n. 95/1989 (allegato 65)

Con la Pratica n. 25/1975 del 05/10/1976 (allegato 55) il Comune di Acquapendente rilasciava il Permesso di Costruire un fabbricato agricolo adibito a magazzino e di un fabbricato adibito ad ovile. Per il fabbricato agricolo adibito a magazzino ho già riferito precedentemente nell'esame dell'immobile di cui al foglio 43 particella 74 sub 1 categoria A/2. Per quanto riguarda l'ovile l'autorizzazione riguardava la costruzione di un manufatto delle dimensioni di mq. 77,16 con tetto ad una falda con altezza variabile da 2,25 a 2,90.

Con la Pratica Edilizia n. 109 del 20/11/1976 (allegato 64) il Comune di Acquapendente autorizzava l'ampliamento dell'ovile di mq. 57,93 con tetto ad una falda con altezza variabile da 3,10 a 4,50.

Con la Pratica Edilizia n. 95/1989 protocollo n. 6973 del 05/10/89 (allegato 65) il proprietario chiese di poter ristrutturare l'immobile. Detta pratica non ha avuto seguito. Non è stata rilasciata autorizzazione. Non sono presenti in atti documenti che attestino la motivazione.

Dal confronto tra il rilievo effettuato dal sottoscritto, la planimetria catastale e l'ultima concessione edilizia rilasciata Pratica n. 109 del 20/11/1976, ho rilevato quanto segue.

L'immobile allo stato attuale, come da rilievo, corrisponde alla planimetria catastale **ma non corrisponde alla Pratica Edilizia** n. 109 del 20/11/1976, , presentando quindi delle difformità che riguardano :

- L'ingombro del fabbricato che come da Concessione doveva essere di dimensioni 11,20 x 15,50 = **mq. 173,60** mentre nella realtà è di circa 12,70 x 15,60= mq. **198,12** con un incremento della superficie di mq. 24,52.
- Le altezze realizzate invece sono inferiori a quelle autorizzate. Da concessione dovevano essere 2,25-2,90 e 3,10-4,50 nella realtà sono 2,10-2,90 e 2,10-3,30.
- Anche la cubatura realizzata è inferiore a quella autorizzata di mc. 35,53 , infatti :

$$\begin{aligned} \text{Cubatura autorizzata} &= 77,16 \times (2,25 + 2,90) : 2 &&= \text{mc. } 198,69 \\ &100,19 \times 4,50 &&= \underline{\text{mc. } 450,85} \\ &&&\text{mc. } 649,54 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Cubatura realizzata} &= 5,40 \times 15,60 \times (2,10 + 3,15) : 2 = \text{mc. } 221,13 \\ &7,30 \times 15,60 \times (2,40 + 4,50) : 2 = \underline{\text{mc. } 392,88} \\ &&&\text{mc. } 614,01 \end{aligned}$$

- Su un lato della costruzione è stata realizzata una tettoia aperta di mq. 29,00. Non risulta agli atti del comune nessuna autorizzazione in merito.
- Per quanto riguarda la destinazione d'uso nel sopralluogo ho riscontrato che parte dell'immobile è utilizzato come abitativo- ufficio-spogliatoio (allegato 42). Non risulta agli atti del Comune nessuna autorizzazione al cambio di destinazione d'uso pertanto il cambiamento di destinazione d'uso è abusivo.

Rilevate le difformità esposte, il sottoscritto ha interpellato l'Ufficio tecnico del Comune di Acquapendente. Il dirigente ing. [REDACTED] con nota del 26/02/15 prot. 4178 del 16/04/15 (allegato 59) precisava che :

Per quanto riguarda gli altri fabbricati realizzati in loc. Piana del Marzante, si precisa che :

- A) eventuali modifiche interne a strutture concessionate possono essere sanate*
- B) per eventuali modifiche esterne a strutture concessionate è necessario acquisire il N.O. della Soprintendenza delegata al rispetto dei vincoli presenti*
- C) per quanto riguarda strutture mai concessionate si precisa che difficilmente potranno essere sanate trovandoci in zona E2 del vigente strumento urbanistico e che comunque anche in questo caso è necessario acquisire il N.O. della Soprintendenza delegata al rispetto dei vincoli presenti.*

Da quanto tutto sopra esposto è estremamente complesso esprimere un parere certo sulla possibilità che l'immobile possa essere tutto o in parte condonato visto che, ricadendo l'immobile in una zona dove insistono diversi vincoli come sopra descritti, oltre al parere del Comune devono essere richiesti i pareri a più enti che spesso si esprimono in modo diverso come già riferito per la pratica di cui al punto 4 - **Solo presentando il progetto al Comune e ai vari Enti preposti e ottenute tutte le autorizzazioni necessarie si può avere la certezza sulla condonabilità degli abusi in tempi comunque lunghi.** Pertanto il mio giudizio in merito secondo il principio di precauzione, intendendo con detto termine una condotta nel giudizio cautelativa per quanto riguarda le decisioni economiche sulla gestione di questioni scientificamente o tecnicamente controverse, è quello di ripristinare l'immobile, per quanto tecnicamente possibile, a quanto è stato autorizzato con la Pratica Edilizia n. 109 del 20/11/1976.

Conclusioni :

per avere qualche possibilità di condono occorre che :

1 - sia demolita la tettoia di circa mq. 29,00 non autorizzata

2 – sia demolito parte del capannone per una superficie di circa mq. 24,52

3 - sia ripristinata la destinazione d'uso alla sua funzione di manufatto adibito a l'esercizio delle attività agricole dirette.

Gli oneri e i costi sono stati stimati complessivamente per i manufatti nn. 1 – 2 – 3 – 4 - 5 e 6 (allegato 66).

PESA 6 :

Non risultano all'ufficio tecnico autorizzazioni pertanto detta pesa risulta abusiva e quindi deve essere demolita.

Gli oneri e i costi sono stati stimati complessivamente per i manufatti nn. 1 – 2 – 3 – 4 - 5 e 6 (allegato 66) per un importo complessivo di €. 108.706.

NB : Per tutti gli edifici descritti non risultano agli atti del Comune che siano stati rilasciati certificati di agibilità.

NB : La pratica edilizie n. 94/1989 (allegato 67) riguarda la realizzazione di una vasca per la produzione di biogas autorizzato con Concessione n. 38/91 del 08/06/91. Allo stato attuale la vasca è stata realizzata ma non è funzionante.

NB : La Pratica Edilizia n. 17/1994 (allegato 68) riguarda la richiesta per la costruzione di un mattatoio. Tale richiesta fu sospesa dal Comune in attesa di chiarimenti e mai rilasciata.

NB : La Pratica Edilizia n. 60/2004 (allegato 69) riguarda la richiesta per la costruzione di un impianto di compostaggio. Tale richiesta fu sospesa dal Comune in attesa di chiarimenti e mai rilasciata.

NB: La Pratica Edilizia n. 86/1978 (allegato 70) relativa alla costruzione di una stalla per equini, è stata autorizzata con Concessione n. 99/79 ma non è stata realizzata.

Immobile di cui al punto C

La costruzione dell'immobile è stato autorizzata con Permesso a Costruire n. 36/2003 del 08/07/2003 (allegato 71) relativo alla costruzione di un impianto per la lavorazione delle carni in località zona industriale a artigiana Campo Morino, lotto 52 e successiva variante n. 07/2006 del 16/02/2006.

In data 22/03/2006 è stato rilasciato da parte del responsabile dei servizi tecnici del Comune di Acquapendente ing. XXXXXXXXXX **il Certificato di Agibilità** (allegato 72) con Certificato N. 3 del 21/03/2006 con il quale Autorizza : *“L’agibilità del fabbricato destinato alla lavorazione di carni suine, con annesso alloggio per il custode, sito in località zona industriale ed artigiana Campo Morino, lotto 52 e censito al N.C.E.U. al foglio 90*

particella 283 subalterni 2 e 3, meglio identificato nelle schede catastali e negli elaborati grafici allegati al Permesso a Costruire n. 07/2006 del 16/02/2006.”

Dal rilievo effettuato dal sottoscritto ho constatato delle **modeste difformità** tra quanto costruito e quanto autorizzato, riportate sulle tavole di rilievo (allegati 42 e 43) consistenti nell'involuppo dell'edificio che risulta essere maggiore rispetto a quello previsto nel Permesso di Costruire di circa mq. 6,07 per l'opificio e mq. 0,54 per l'abitazione per un totale di mq. 6,61. Altre modeste difformità sono state riscontrate nelle tramezzature interne.

L'Ufficio tecnico del Comune di Acquapendente, in risposta al quesito posto dal sottoscritto (allegato 73), è del parere che detto abuso possa essere sanato con un Permesso di Costruire a sanatoria, trattandosi di aumento di volume, in quanto sul lotto può essere realizzata una cubatura di mc. 7.280 mentre è stata realizzata una cubatura inferiore pari a mc. 2.455,14. Il sottoscritto ritiene che la sanatoria si può limitare alle sole variazioni interne delle tramezzature in quanto ai sensi dell'art. 2 ter del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 l'aumento della superficie e quindi del volume riscontrato è contenuto nel 2% della superficie e del volume autorizzato.

Da quanto sopra esposto quindi l'immobile può essere condonato. Ho stimato gli oneri ed i costi nell'ipotesi più sfavorevole, che è quella indicata nel parere dell'ufficio tecnico del Comune, che ammonta a circa €.15.000 (allegato 74).

QUESITO N°15- soppresso

QUESITO N°16 - dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti....

I beni sono già di fatto divisi naturalmente nei seguenti tre lotti in quanto diversi tra di loro per ubicazione e destinazione d'uso.

Per la loro formazione non è necessario l'identificazione di nuovi confini e la redazione di frazionamenti.

LOTTO 1 -

Composto dagli Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

I beni vanno venduti in unico lotto in quanto l'immobile distinto in catasto al foglio 86 particella 99 sub 2 categoria C/1, l'immobile distinto in catasto al foglio 86 particella 99 sub 4 e 5 categoria C/2, con relative pertinenze ed i terreni adiacenti in parte edificabili ed in parte agricoli formano un compendio organico il cui eventuale frazionamento porterebbe ad uno svantaggio economico nella vendita.

LOTTO 2

Composto dagli Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5

I beni vanno venduti in unico lotto in quanto gli immobili distinti in catasto al foglio 43 particella 74 sub 1 categoria A/2, al foglio 43 particella 74 sub 2 categoria D/10 e al foglio 44 particella 34 categoria D/10, con relative pertinenze ed i terreni agricoli adiacenti formano un compendio organico il cui eventuale frazionamento porterebbe ad uno svantaggio economico nella vendita. Ho incluso in detto lotto anche i terreni di cui al punto B/5 distinti al foglio 51 particelle 106 e 107 della superficie complessive di mq. 2.920 che anche se non adiacenti sono difficilmente vendibili in maniera autonoma.

LOTTO 3

Composto dagli Immobili di cui al punto C

I beni di cui al foglio 90 particella 283 sub 2 categoria D/8, al foglio 90 particella 283 sub 3 categoria A/2 e relative pertinenze vanno venduti in unico lotto in quanto l'alloggio

posto a piano primo è assentito dalle norme del piano di lottizzazione come alloggio per il custode dell'opificio posto a piano terra.

QUESITO N°17- dica se l'immobile è pignorato solo pro quota

LOTTO 1

Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

Gli immobili sono pignorati per intero.

LOTTO 2

Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5

Gli immobili sono pignorati per intero.

LOTTO 3

Immobili di cui al punto C

Gli immobili sono pignorati per intero.

QUESITO N°18- accerti se l'immobile è libero o occupato

LOTTO 1

Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

Gli immobili sono liberi. Su parte del compendio facente parte del Lotto 1 e precisamente sul terreno distinto in catasto terreni al foglio 86 particella 102,(insieme ad altra particella distinta in catasto terreni al foglio 43 particella 73 facente parte del Lotto 2), gravava un contratto di affitto di fondo rustico registrato all'Ufficio delle Entrate al n. 3098 in data 26/03/2010 (allegato 75) con il quale i proprietari [REDACTED] [REDACTED] affittavano detta particella all' [REDACTED] [REDACTED] al canone di affitto di €. 100,00 annui.

Detto contratto aveva validità di sei anni a partire dal 01/09/2008, e quindi termine il 31/08/2014, ed anche se all'art. 3 era previsto che *"in mancanza di disdetta di una delle parti il contratto di affitto si intende tacitamente rinnovato per uguale periodo di durata"* non risulta agli atti la registrazione della proroga con il relativo pagamento della tassa di registro e pertanto, sentito anche il parere del coordinatore di Froat Office dott. [REDACTED] dell'Ufficio delle Entrate, il contratto per l'Agenzia delle Entrate si intende sciolto.

LOTTO 2

Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5

Dal certificato di residenza rilasciato dal comune di Acquapendente e già menzionato nel quesito 6, risulta che nella abitazione distinta in catasto al foglio 43 particella 76 sub 1 categoria A/2 hanno la residenza oltre ai proprietari dell'immobile eseguiti [REDACTED] anche [REDACTED]

Nel verbale di accesso del 01/04/2014 (allegato 1), stilato dal Custode, il sig.

[REDACTED] ha dichiarato che l'immobile è abitato dalla [REDACTED]

Gli altri immobili con destinazione D/10 distinti in catasto al foglio 43 part. 74 sub 2 e foglio 44 part. 34, risultano liberi da animali ma sono presenti in essi attrezzature varie come da rilievo fotografico.

Su parte del compendio facente parte del Lotto 2 e precisamente sul terreno distinto in catasto terreni al foglio 43 particella 73 , insieme ad altra particella distinta in catasto terreni al foglio 86 particella 102 facente parte del Lotto 1, gravava un contratto di affitto di fondo rustico registrato all'Ufficio delle Entrate al n. 3098 in data 26/03/2010 (allegato 75) con il quale i proprietari [REDACTED] affittavano detta

particella all' [REDACTED] al
 canone di affitto di €. 100,00 annui.

Detto contratto aveva validità di sei anni a partire dal 01/09/2008, e quindi termine il 31/08/2014, ed anche se all'art. 3 era previsto che *"in mancanza di disdetta di una delle parti il contratto di affitto si intende tacitamente rinnovato per uguale periodo di durata"* non risulta agli atti la registrazione della proroga con il relativo pagamento della tassa di registro e pertanto, sentito anche il parere del coordinatore di Froat Office dott. [REDACTED] [REDACTED] dell'Ufficio delle Entrate, il contratto per l'Agenzia delle Entrate si intende sciolto.

LOTTO 3

Immobili di cui al punto C

Gli immobili sono liberi.

Sono presenti alcuni mobili e attrezzature varie come da rilievo fotografico

QUESITO N°19- ove il bene non sia occupato dal debitore ... indichi il valore locativo

LOTTO 1 -

Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

Gli immobili sono liberi

LOTTO 2

Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5

Come descritto nel precedente quesito nell'abitazione hanno la residenza i debitori [REDACTED] e la [REDACTED]. E' abitato da [REDACTED] con la [REDACTED]. Non risultano altri occupanti soggetti diversi dal debitori.

LOTTO 3**Immobili di cui al punto C**

Gli immobili sono liberi

QUESITO N°20- ove l'immobile sia occupato da coniuge separato**LOTTO 1****Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2**

Gli immobili sono liberi

LOTTO 2**Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5**

Non risulta che la sig.ra [REDACTED], coniuge del debitore [REDACTED] risieda nell'abitazione della azienda. Risulta, come descritto nel quesito 6 che la stessa risiede in [REDACTED] via [REDACTED].

Non risulta che il sig. [REDACTED], coniuge del debitore [REDACTED], risieda nell'[REDACTED]. Agli atti lo stesso non risulta residente nel Comune di Acquapendente.

La signora [REDACTED] è [REDACTED]

La signora [REDACTED] è [REDACTED]

LOTTO 3**Immobili di cui al punto C**

Gli immobili sono liberi

QUESITO N°21- indichi l'esistenza di vincoli**LOTTO 1****Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2**

Sugli immobili di cui al Lotto 1 non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, o di indivisibilità. Non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale.

Non risultano diritti demaniali o usi civici.

Risultano solo vincoli di natura urbanistica come in precedenza descritto e riportati nei certificati di destinazione urbanistica.

LOTTO 2**Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5**

Sugli immobili di cui al Lotto 1 non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, o di indivisibilità. Non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale.

Non risultano diritti demaniali o usi civici.

Risultano solo vincoli di natura urbanistica come in precedenza descritto e riportati nei certificati di destinazione urbanistica.

LOTTO 3**Immobili di cui al punto C**

Sugli immobili di cui al Lotto 1 non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, o di indivisibilità. Non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale.

Non risultano diritti demaniali o usi civici.

Risultano solo vincoli di natura urbanistica come in precedenza descritto e riportati nei certificati di destinazione urbanistica.

QUESITO N°22 – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

Mercato di riferimento – Fonti e criteri metodologici utilizzati

I più recenti dati pubblicati dall'Osservatorio Nazionale Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si riferiscono al III trimestre 2015. La nota dell'Osservatorio pone in evidenza che il mercato immobiliare italiano, dopo il buon risultato del precedente trimestre, consolida in modo significativo la ripresa, registrando un tasso di crescita tendenziale, riferito al totale delle compravendite, pari all'8,8%, con un volume complessivo di scambi che raggiunge 225.257 NTN.

Il numero di transazioni dal I trimestre 2015 e le rispettive variazioni tendenziali, mostra rialzi in tutti i settori, come avvenuto già nel quarto trimestre del 2014.

Il settore residenziale, in particolare, nel III trimestre 2015, con 105.104 NTN fa segnare con il +10,8% il rialzo maggiore: si tratta, in assoluto, di oltre 10 mila abitazioni compravendute in più rispetto al III trimestre del 2014. Analogamente, gli scambi di cantine, box e posti auto, in larga parte pertinenze delle abitazioni, crescono in questo trimestre del 9%, con 80.178 NTN.

Il terziario (1.913 NTN) e il produttivo (2.058 NTN) mostrano le variazioni più contenute, rispettivamente +0,9% e +2,2%, ma tornano a crescere dopo due trimestri di perdite pesanti. Il comparto dei negozi, degli alberghi e degli altri edifici commerciali (5.829 NTN), pur mantenendosi su ritmi di crescita sostenuti (+7,4%), mostra una decelerazione del tasso di incremento rispetto al trimestre precedente. Infine, nella categoria "altro", in cui confluiscono gli immobili non diversamente classificabili, le compravendite (30.175 NTN) sono aumentate di poco più di tre punti percentuali.

La provincia di Viterbo per numero di transazioni ricalca il dato nazionale attestandosi per la crescita delle transazioni a + 9,4 %.

La città di Acquapendente è posta a nord della provincia di Viterbo a confine con la Toscana e l'Umbria. E' attraversata dall'antica strada statale Cassia che con la costruzione della autostrada A/1 è stata declassata a strada regionale e dalla viabilità orizzontale che collega l'Umbria con il mare Tirreno nella zona di Montalto di Castro. Al 31/12/2014 la popolazione residente era di 5.544 abitanti e quindi in diminuzione di 111 abitanti , rispetto all'ultimo censimento del 2011 dove la popolazione rilevata era di n. 5.655 abitanti. Detto fenomeno è in linea con i dati nazionali e provinciali e in particolare nei paesi a nord della provincia di Viterbo seppur in maniera più attenuata rispetto ai paesi limitrofi in quanto la posizione di Acquapendente è centrale in un comprensorio ricco di attrazioni turistiche e culturali, quali tra gli altri la presenza della Basilica del Santo Sepolcro posta sulla via Francigena, Museo, Chiese di notevole interesse storico ed artistico, del parco naturale di Monte Rufeno, la vicinanza con il lago di Bolsena, Orvieto, il monte Amiata e i centri storici della Toscana, la sua amena posizione collinare posta ad una altitudine di 420 m. sul livello del mare, fanno di Acquapendente una città che è in grado di attrarre una popolazione turistica, in particolare nel periodo estivo anche da paesi del nord Europa, che spesso trova conveniente acquistare immobili ad un prezzo inferiore rispetto a quelli delle vicine città di Bolsena o di Orvieto. Detta popolazione non censita come residente va ad attenuare il fenomeno della diminuzione demografica.

L'indagine effettuata per rilevare le quotazioni del mercato immobiliare mostra una certa vivacità rapportata alle dimensioni della città. In particolare dai siti delle agenzie immobiliari " [REDACTED] ", scartando le proposte non interessanti con l'oggetto di stima , ho rilevato tredici offerte di immobili con destinazione a ristorante-agriturismo e quindi simile proposti in vendita per un valore complessivo di €. 3.944.000 relativo a 3.615 mq. e quindi ad un prezzo medio di circa **1.090 €/mq.**

L'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, per il periodo primo semestre 2015 riporta valori stazionari per immobili con destinazione a negozi variabile tra **1.000 €/mq e 1.600 €/mq**.

La banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate riporta per il 1° semestre 2015 per i negozi di tutte le tipologie con normale stato di manutenzione il valore di **transazione** compreso tra **750 €/mq. e 1.500 €/mq.** in tutte le zone sia di centro storico che periferiche mentre per le per i magazzini il valore di **transazione** compreso tra **400 €/mq. e 600 €/mq**

Tutte le rilevazioni effettuate precedentemente descritte si riferiscono a proposte di vendita (agenzie) o a transazioni effettuate (Banca dati OMI) dove i valori si riferiscono al mq. lordo quindi comprensivo dei muri interni ed esterni. Solo la rilevazione dell' osservatorio della Camera di Commercio si riferisce al mq. utile lordo quindi esclusi i muri esterni ma compresi i tramezzi interni.

STIMA DELL'IMMOBILE E RELATIVE PERTINENZE

Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

L' immobile distinto in catasto al foglio 86 particella 99 sub 2, categoria C/1, classe 9, mq. 242, sup. catastale mq.308, rendita €. 4.986,80, già destinato a ristorante e a negozio di vendita, già descritto nel precedente quesito 7, è in **cattivo** stato di manutenzione ad eccezione dei portici esterni che sono in normale stato di manutenzione.

La tettoia aperta distinta in catasto al foglio 86 particella 99 sub 4 e 5, categoria C/2, classe 7, mq. 259, sup catastale 259, rendita 401,29 è in normale stato di manutenzione.

Metodo di valutazione

Il più probabile valore della proprietà oggetto di stima è stato determinato utilizzando il Metodo Sintetico Comparativo che si basa sul principio della sostituzione secondo il quale il valore di un bene è determinato dal prezzo che dovrebbe essere pagato per

acquistare un bene perfettamente identico, con le stesse caratteristiche di utilità e desiderabilità. La scelta di tale metodo è dovuta al fatto che sono disponibili dati sul mercato per immobili simili a quello in esame per caratteristiche e destinazione d'uso. Al valore così determinato si applica un incremento o un decremento che tiene conto della localizzazione e di fattori esterni che ne possono modificare l'appetibilità.

Consistenza

L'unità di misura di riferimento assunta è il mq. lordo che è quella maggiormente diffusa nella zona per quanto riguarda il bene oggetto di stima. La consistenza desunta dal rilievo diretto effettuato dal sottoscritto è la seguente :

Ristorante-negozio	mq. 291,52
Portici	mq. 171,55
Tettoia	<u>mq. 259,50</u>
Sommano	mq. 722,57

Dette superfici debbono essere raggugliate, riferendosi a destinazione d'uso diverse, usando i coefficienti maggiormente usati nella zona al fine di determinare la superficie equivalente .

La superficie equivalente dell'immobile risulta essere :

Ristorante-negozio	mq. 291,52 x 1,00 = mq. 291,52
Portici	mq. 171,55 x 0,40 = mq. 68,62
Tettoia	mq. 259,50 x 0,30 = <u>mq. 77,85</u>
Sommano	mq. 437,99

Valutazione

Dall'analisi di mercato della zona, riferita ad immobili di livelli di finitura normali, considerato che trattasi di zona periferica ma non isolata in quanto in prossimità di costruzioni già realizzate, ho **definito il valore medio unitario** da applicare sulla superficie equivalente. Nella sua determinazione ho considerato la media delle quotazioni rilevate dall'OMI e i valori medi delle offerte scartando i picchi più alti e quelli più bassi per definire un valore cauzionale in linea con il Codice ABI : *“ Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudentiale di commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara”*

Detto valore risulta essere di 1.100,00 €/mq.

Pertanto il valore commerciale di detto immobile risulta essere :

mq. 437,99x €/mq 1.100 = **€. 481.789,00**

Detrazioni al valore :

Considerato che la parte dell'immobile con destinazione ristorante-negozio è in cattivo stato di manutenzione, avendo bisogno di radicali lavori di restauro e risanamento per la sua utilizzazione, allo stato attuale può valutarsi al grezzo pertanto valutando la consistenza di mq. 291,52 al 50% risulta il seguente importo a defalco della valutazione :

mq. 291,52 x 50% = mq. 145,76 x €/mq 1.100= **€.160.336,00**

Il valore pertanto di detto immobile risulta essere : €. 481.789,00

-€. 160.336,00

€. 321.453,00

Arrotondato a €. 321.400,00

STIMA DELLA RESIDUA CAPACITA' EDIFICATORIA DELL'AREA

I terreni oggetto di stima ricadono all'interno del P.R.G. del Comune di Acquapendente in parte in zona C – Espansione – Sottozona C/4 – residenziale con vocazione turistica – Comparto K/1 e in parte in zona E – Aree produttive agricole – sottozona E/2 – Agricola di valore paesistico ed ambientale.

Le norme tecniche di attuazione prevedono :

per la zona C i seguenti criteri ed indici edificatori :

“ L'edificazione è subordinata all'approvazione di piani di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'art. 28 della legge 06/08/1967 n. 765, integrati dalla legge regionale 22/07/1974 n. 34 e relativa circolare applicativa n. 5979 del 24/10/1974 e dell'art. 13 della legge 28/10/1977 n. 10 secondo le seguenti prescrizioni :

Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 0,25$ mc./mq.

Indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 0,49$ mc./mq.

Devono essere previsti aree per attrezzature di interesse comune quali : verde attrezzato, verde per il gioco e lo sport, parcheggi.

Nelle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. è stata introdotta la possibilità che : *esclusivamente al comparto K1 è ammessa la destinazione d'uso a struttura socio-assistenziale (casa di riposo).*

Per la zona E i seguenti criteri ed indici edificatori :

Indice di fabbricabilità = 0,002 mc/mq

Cubatura massima = 50 mc.

Altezza massima $H = 2,50$

E' ammessa la ristrutturazione edilizia di tipo conservativo degli edifici esistenti con eventuali interventi previsti per le zone agricole dalla legge regionale.

Metodo di valutazione

Il più probabile valore della proprietà oggetto di stima è stato determinato utilizzando il Metodo Sintetico Comparativo che si basa sul principio della sostituzione secondo il quale il valore di un bene è determinato dal prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare un bene perfettamente identico, con le stesse caratteristiche di utilità e desiderabilità. La scelta di tale metodo è dovuta al fatto che sono disponibili dati sul mercato per immobili simili a quello in esame per caratteristiche e destinazione d'uso. Il valore così determinato si applica un incremento o un decremento che tiene conto della localizzazione e di fattori esterni che ne possono modificare l'appetibilità.

Consistenza

Terreno Edificabile

Il terreno edificabile è distinto in catasto al foglio 86 particelle n. 98 – 100 – 102 – 57 – 99/parte – 53/parte - 54/ parte. Per determinare la superficie delle particelle solo in parte interessate ho effettuato la sovrapposizione della planimetria catastale con la planimetria del P.R.G. e quindi ho effettuato il calcolo grafico della superficie che risulta essere :

di circa mq. 21.210 ricadente nella zona C edificabile

di circa mq. 1.600 ricadente nella zona E/2 agricola

Per determinare la capacità edificatoria del terreno edificabile ho calcolato la cubatura realizzabile alla quale ho sottratto la cubatura realizzata.

Volume totale realizzabile sul lotto

$$V \text{ max} = St \times It = 21.210 \text{ mq.} \times 0,25 \text{ mc./mq} = 5.302,50 \text{ mc.}$$

$$V \text{ realizzato} = \underline{932,86 \text{ mc.}}$$

$$\text{Volume ancora da realizzare} = 4.369,64 \text{ mc.}$$

Valutazione

Considerato che l'immobile che si può costruire ha un valore di mercato che in via prudenziale si può assumere in 1.100 €/mq.

Considerato che l'incidenza del valore dell'area per simili immobili varia dal 15% al 25 % del valore dell'immobile.

Considerato che l'area è appetibile in quanto in continuità con una lottizzazione già realizzata, ritengo congruo valutare l'incidenza dell'area al 20 % del valore dell'immobile realizzabile.

Considerato che dalla cubatura edificabile è possibile realizzare una superficie lorda di : $S = 4.369,64 \text{ mc.} : 3,20 \text{ m.} = 1.365,50 \text{ mq.}$

Pertanto il valore dell'area residua da edificare è di :

$$\text{Valore} = \text{€/mq. } 1.100 \times 20 \% = \text{€/mq. } 220 \times \text{mq. } 1.365,50 = \mathbf{\text{€. } 300.410,00}$$

Valutando invece l'area edificabile secondo il parametro del metro cubo costruibile ed i valori desunti dall'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio riferiti al primo semestre 2015, si estrae un valore al mc. compreso tra 50 e 100 €/mc. Ritenendo prudenziale assumere il valore minimo di 50 €/mc si ottiene il valore di $V = 4.369,64 \times 50 \text{ €/mc.} = \mathbf{\text{€. } 218.482,00}$

Pertanto ritengo equo ritenere il valore dell'area edificabile come media dei due valori sopra determinati :

$$\mathbf{\text{Valore area edificabile}} = (\text{€. } 300.410 + \text{€. } 218.482) : 2 = \text{€. } 259.446,00$$

Arrotondato a €. 259.400,00

STIMA DEI TERRENI AGRICOLI

I restanti terreni ricadenti nella zona E/2 agricola della superficie di circa mq. 1.600 hanno valore di 2,00 €/mq considerando che sono posti a completamento della proprietà, sono vicini al centro abitato e serviti da comoda strada bitumata.

Valore terreni agricoli = mq. 1.600 x 2,00 €/mq. = €. 3.200,00

VALORE DEL LOTTO 1 :

FABBRICATO – PORTICI E TETTOIA	€. 321.400,00
TERRENO EDIFICABILE	€. 259.400,00
TERRENO AGRICOLO	<u>€. 3.200,00</u>
SOMMA VALORE LOTTO =	€. 584.000,00

LOTTO 2

Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Mercato di riferimento – Fonti e criteri metodologici utilizzati

I più recenti dati pubblicati dall'Osservatorio Nazionale Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si riferiscono al III trimestre 2015. La nota dell'Osservatorio pone in evidenza che il mercato immobiliare italiano, dopo il buon risultato del precedente trimestre, consolida in modo significativo la ripresa, registrando un tasso di crescita tendenziale¹, riferito al totale delle compravendite, pari all'8,8%, con un volume complessivo di scambi che raggiunge 225.257 NTN.

Il numero di transazioni dal I trimestre 2015 e le rispettive variazioni tendenziali, mostra rialzi in tutti i settori, come avvenuto già nel quarto trimestre del 2014.

Il settore residenziale, in particolare, nel III trimestre 2015, con 105.104 NTN fa segnare con il +10,8% il rialzo maggiore: si tratta, in assoluto, di oltre 10 mila abitazioni compravendute in più rispetto al III trimestre del 2014. Analogamente, gli scambi di

cantine, box e posti auto, in larga parte pertinenze delle abitazioni, crescono in questo trimestre del 9%, con 80.178 NTN.

Il terziario (1.913 NTN) e il produttivo (2.058 NTN) mostrano le variazioni più contenute, rispettivamente +0,9% e +2,2%, ma tornano a crescere dopo due trimestri di perdite pesanti. Il comparto dei negozi, degli alberghi e degli altri edifici commerciali (5.829 NTN), pur mantenendosi su ritmi di crescita sostenuti (+7,4%), mostra una decelerazione del tasso di incremento rispetto al trimestre precedente. Infine, nella categoria “altro”, in cui confluiscono gli immobili non diversamente classificabili, le compravendite (30.175 NTN) sono aumentate di poco più di tre punti percentuali.

La provincia di Viterbo per numero di transazioni ricalca il dato nazionale attestandosi per la crescita delle transazioni a + 9,4 %.

La città di Acquapendente è posta a nord della provincia di Viterbo a confine con la Toscana e l'Umbria. E' attraversata dall'antica strada statale Cassia che con la costruzione della autostrada A/1 è stata declassata a strada regionale e dalla viabilità orizzontale che collega l'Umbria con il mare Tirreno nella zona di Montalto di Castro. Al 31/12/2014 la popolazione residente era di 5.544 abitanti e quindi in diminuzione, rispetto all'ultimo censimento del 2011 dove la popolazione rilevata era di n. 5.655 abitanti, di 111 abitanti. Detto fenomeno è in linea con i dati nazionali e provinciali e in particolare nei paesi a nord della provincia di Viterbo seppur in maniera più attenuata rispetto ai paesi limitrofi in quanto la sua posizione centrale in un comprensorio ricco di attrazioni turistiche e culturali, quali tra gli altri la presenza della Basilica del Santo Sepolcro posta sulla via Francigena, Museo, Chiese di notevole interesse storico ed artistico, del parco naturale di Monte Rufeno, la vicinanza con il lago di Bolsena, Orvieto, il monte Amiata e i centri storici della Toscana, la sua amena posizione collinare posta ad una altitudine di 420 m. sul livello del mare, fanno di Acquapendente una città che è in grado di attrarre una popolazione turistica, in particolare nel periodo estivo anche da paesi del nord Europa, che

spesso trova conveniente acquistare immobili ad un prezzo inferiore rispetto a quelli delle vicine città di Bolsena o di Orvieto. Detta popolazione non censita come residente va ad attenuare il fenomeno della diminuzione demografica.

L'indagine è stata effettuata separatamente per il casale, i capannoni agricoli e i terreni.

Casale

L'indagine effettuata per rilevare le quotazioni del mercato immobiliare dei casali mostra una certa vivacità rapportata alle dimensioni della città. In particolare il sito "██████████" riporta il valore medio di casali in offerta €. 1.236 al mq. riferito a dicembre 2015 in aumento del 14,18 % rispetto al valore riferito a dicembre 2014 che era di €. 1.085 al mq. Dalle agenzie maggiormente presenti nel territorio ██████████ scartando le proposte non interessanti con l'oggetto di stima degli immobili, ho rilevato dodici per casali di varie metrature per un valore complessivo di €. 2.520.000 relativo a 3.545 mq. e quindi ad un prezzo medio di circa **710 €/mq.**

L'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, per il periodo primo semestre 2015 riporta valori in diminuzione per costruzioni da ristrutturare variabile tra **400 €/mq e 900 €/mq**

La banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate riporta per il 1° semestre 2015 per ville e villini in normale stato di manutenzione il valore di **transazione** compreso tra **900 €/mq. e 1.200 €/mq.** mentre per le abitazioni in normale stato di manutenzione il valore di transazione compreso tra **700 €/mq. e 1.000 €/mq.**

Tutte le rilevazioni effettuate precedentemente descritte si riferiscono a proposte di vendita (agenzie) o a transazioni effettuate (Banca dati OMI) dove i valori si riferiscono al mq. lordo quindi comprensivo dei muri interni ed esterni. Solo la rilevazione dell' osservatorio della Camera di Commercio si riferisce al mq. utile lordo quindi esclusi i muri esterni ma compresi i tramezzi interni.

Capannoni

L'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, per il periodo primo semestre 2015 riporta valori tutti con tendenza stazionari per :

- locali per attività industriali e artigianali tra **400 €/mq e 900 €/mq.**

La banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate riporta per il 1° semestre 2015 i seguenti valori di **transazione** per tutte le zone :

- locali per attività industriali e artigianali tra **300 €/mq e 450 €/mq.**
- magazzini tra **400 €/mq e 600 €/mq.**

Tutti i valori si riferiscono al mq. lordo

Terreni agricoli

L'indagine effettuata per rilevare le quotazioni del mercato immobiliare dei terreni mostra una certa vivacità rapportata alle dimensioni del territorio. In particolare dalle agenzie immobiliari maggiormente presenti nel territorio [REDACTED] [REDACTED] scartando le proposte non interessanti con l'oggetto di stima degli immobili, ho rilevato sette offerte per terreni ubicati nel territorio di Acquapendente per un valore complessivo di €. 3.615.000 relativo a 223 Ha e quindi ad un prezzo medio di circa **16.200 €/Ha**

I valori agricoli medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate di Viterbo relativi all'anno 2013 della Regione Agraria n. 1 nella quale rientra il Comune di Acquapendente relativi alle colture oggetto di stima danno i seguenti valori :

- | | |
|-----------------------|-------------|
| - Bosco Ceduo | €/Ha 6.350 |
| - Bosco D'Alto Fusto | €/Ha 7.000 |
| - Bosco Misto | €/Ha 6.800 |
| - Pascolo cespugliato | €/Ha 5.400 |
| - Seminativo | €/Ha 9.800 |
| - Vigneto | €/Ha 18.600 |

STIMA DEL CASALE

L'immobile distinto in catasto al foglio 43 particella 74 sub 1, categoria A/2, classe 3, vani 15,5, sup. catastale mq.400, rendita €. 1.841,17, già descritto nel precedente quesito 7, è in **mediocre** stato di manutenzione.

Metodo di valutazione

Il più probabile valore della proprietà oggetto di stima è stato determinato utilizzando il Metodo Sintetico Comparativo che si basa sul principio della sostituzione secondo il quale il valore di un bene è determinato dal prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare un bene perfettamente identico, con le stesse caratteristiche di utilità e desiderabilità. La scelta di tale metodo è dovuta al fatto che sono disponibili dati sul mercato per immobili simili a quello in esame per caratteristiche e destinazione d'uso. Il valore così determinato si applica un incremento o un decremento che tiene conto della localizzazione e di fattori esterni che ne possono modificare l'appetibilità. Nello specifico il casale ha un elemento che lo porta ad avere uno svantaggio rispetto ad altri immobili con caratteristiche intrinseche simili, che è quello della ubicazione in zona lontano dal centro abitato ma ha anche un vantaggio che deriva dall'essere ai bordi della riserva naturalistica di Monte Rufeno e del fiume Paglia.

Consistenza

L'unità di misura di riferimento assunta è il mq. lordo che è quella maggiormente diffusa nella zona per quanto riguarda il bene oggetto di stima. La consistenza desunta dal rilievo diretto effettuato dal sottoscritto è la seguente :

Superficie lorda

- Piano terra	mq. 216,62
- Piano primo	mq. 115,29
- Piano secondo	mq. 31,20
- Portico piano terra	mq. 39,11
- Balcone piano primo	mq. 4,07
- Magazzino piano seminterrato	mq. 169,57
- Ripostiglio p. seminterrato	mq. 18,70
- Tettoia p. seminterrato	<u>mq. 36,12</u>
Sommano	mq. 630,68

Come illustrato nel quesito 14 parte dell'immobile risulta abusivo e non condonabile pertanto le superfici delle parti abusive non sanabili vengono detratte alla consistenza ai fini della valutazione.

Superficie lorda**Superfici da demolire**

Piano terra	mq. 216,52 – mq. 44,90	= mq. 171,62
Piano primo	mq. 115,29 – mq. 115,29	= mq. 0,00
Piano secondo	mq. 31,20 – mq. 31,20	= mq. 0,00
Portico piano terra	mq. 39,11 + mq. 34,40	= mq. 73,51
Balcone piano primo	mq. 4,07 – mq. 4,07	= mq. 0,00
Magazzino piano sem.	mq. 169,57 – mq. 14,05	= mq. 155,52
Ripostiglio p. seminterrato	mq. 18,70 - mq. 10,06	= mq. 8,64
Tettoia p. seminterrato	<u>mq. 36,12</u> – mq. 0,00	<u>= mq. 36,12</u>
Sommano	mq. 630,68	mq. 445,41

Nb : Al portico a piano terra è stato aggiunta la quantità di mq. 34,40 in quanto la demolizione riguarda il ripristino a portico di un volume non autorizzato che invece era stato autorizzato a portico.

Le superfici così rettificate debbono essere ragguagliate, riferendosi a destinazione d'uso diverse, usando dei coefficienti, anch'essi maggiormente usati nella zona. Per arrivare a determinare la superficie equivalente .

La superficie equivalente dell'immobile risulta essere :

Piano terra	mq. 171,62 x 1,00 = mq. 171,62
Piano primo	mq. 0,00 x 1,00 = mq. 0,00
Piano secondo	mq. 0,00 x 1,00 = mq. 0,00
Portico piano terra	mq. 73,51 x 0,40 = mq. 29,40
Balcone piano primo	mq. 0,00 x 0,20 = mq. 0,00
Magazzino piano seminterrato	mq. 155,52 x 0,30 = mq. 46,65
Ripostiglio p. seminterrato	mq. 8,64 x 0,10 = mq. 0,86
Tettoia p. seminterrato	<u>mq. 36,98</u> x 0,20 = <u>mq. 7,40</u>
Sommano	mq. 535,33 mq. 255,93

Valutazione

Dall'analisi di mercato della zona, per determinare il valore unitario al mq. lordo ho tenuto conto che l'immobile ha livelli di finitura sono normali, è in uno stato di manutenzione mediocre, che non tutte le parti dell'immobile sono munite di riscaldamento, che è situato ad distanza di Km. 5 dalla strada bitumata Cassia ma ha il vantaggio che deriva dall'essere ai bordi della riserva naturalistica di Monte Rufeno che gli consente di poter essere utilizzato oltre al servizio dell'azienda agricola anche a fini agroturistici.

Nella determinazione del valore unitario ho considerato la media delle quotazioni rilevate dall'OMI pari a €/mq. 1.050 per i villini, a €/mq. 850 per gli appartamenti in normale stato di manutenzione, mentre per l'osservatorio della Camera di Commercio di Viterbo è €/mq. 650 per immobili da ristrutturare. Il valore medio delle offerte rilevate dalle Agenzie per i casali è €/mq.. 710. Scartando i picchi più alti e quelli più bassi per definire un valore

cauzionale in linea con il Codice ABI : “ *Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudentiale di commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara*”.

Ho assunto come valore €/mq 700 che tiene conto dello stato di manutenzione dell'immobile.

Pertanto il valore commerciale di detto immobile risulta essere :

$$\text{mq. } 255,93 \text{ €/mq } 700 = \text{€. } 179.151$$

Stima dei Fabbricati con funzioni produttive connesse alle attività agricole.

Distinti in Catasto al foglio 43 particella 74 sub 2, categoria D/10, Rendita €. 13.28

Metodo di valutazione

Il più probabile valore della proprietà oggetto di stima è stato determinato utilizzando il Metodo Sintetico Comparativo che si basa sul principio della sostituzione secondo il quale il valore di un bene è determinato dal prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare un bene perfettamente identico, con le stesse caratteristiche di utilità e desiderabilità. La scelta di tale metodo è dovuta al fatto che sono disponibili dati sul mercato per immobili simili a quello in esame per caratteristiche e destinazione d'uso. Il valore così determinato si applica un incremento o un decremento che tiene conto della localizzazione e di fattori esterni che ne possono modificare l'appetibilità. Nello specifico il capannoni rappresentano un bene essenziale per una azienda agricola di oltre 34 ettari sia per lo svolgimento di attività connesse alle produzioni agricole sia per rimesse di scorte e macchinari. Particolare importanza riveste il fatto che i terreni sono sottoposti a vincoli

di natura urbanistica che mentre rendono difficile la possibilità di effettuare la costruzione di nuovi manufatti, consentono lavori di manutenzione dell'esistente mantenendo le sagome di ingombro e le volumetrie autorizzate. La vicinanza alla riserva naturalistica di Monte Rufeno e del fiume Paglia se da un lato ha generato la imposizione di detti vincoli dall'altro è motivo della valorizzazione di detti manufatti per il fatto che insistono in una zona dove è praticamente impossibile effettuare nuove costruzioni.

Capannoni

L'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, per il periodo primo semestre 2015 riporta valori tutti con tendenza stazionari per :

- locali per attività industriali e artigianali tra **400 €/mq e 900 €/mq.**

La banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate riporta per il 1° semestre 2015 i seguenti valori di **transazione** per tutte le zone :

- locali per attività industriali e artigianali tra **300 €/mq e 450 €/mq.**

- magazzini tra **400 €/mq e 600 €/mq.**

Tutti i valori si riferiscono al mq. lordo

Consistenza

L'unità di misura di riferimento assunta è il mq. lordo che è quella maggiormente diffusa nella zona che per quanto riguarda il bene oggetto di stima . La consistenza desunta dal rilievo diretto effettuato dal sottoscritto è la seguente :

Il capannone 1, riportato nella planimetria catastale, nel progetto autorizzato si compone di due corpi la cui superficie lorda complessiva è la seguente

Piano terra e primo	mq. 2.352,50
Corridoio H = 1,80 - 2,40	mq. 288,00
Tettoie	<u>mq. 211,08</u>

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

Sommano mq. 2.851,58

Il Capannone n. 2 ha la seguente superficie lorda :

Piano terra	mq.	313,65
Corridoio H = 1,60	mq.	84,00
Tettoia	<u>mq.</u>	<u>63,10</u>
Sommano	mq.	460,75

Capannone n. 3 ha la seguente superficie lorda:

Tettoia	mq.	181,09
---------	-----	--------

Capannone n. 4 ha la seguente superficie lorda:

Tettoia	mq.	310,59
---------	-----	--------

Capannone n. 5 ha la seguente superficie lorda:

Zona ufficio- spogliatoio - abitazione	mq.	113,88
Zona ex ricovero suini	mq.	84,24
Tettoia	<u>mq.</u>	<u>29,00</u>
Sommano	mq.	227,12

Come illustrato nel quesito 14 parte di alcuni immobili risultano abusivi e non condonabili pertanto le superfici delle parti abusive non sanabili vengono detratte alla consistenza ai fini della valutazione. Mentre i capannoni di cui al nn. 3 e 4 essendo completamente abusivi vengono per l'intero sottratti dalla consistenza e quindi non vengono valutati.

Superficie lorda**Superfici da demolire****Capannone 1**

Piano terra e primo	mq. 2.352,50 – mq. 245,54	= mq.2.106,96
Corridoio H = 1,80	mq. 288,00 – mq. 0,00	= mq. 288,00
Tettoie	<u>mq. 211,08</u> – mq. 68,73	= <u>mq. 142,35</u>
Sommano	mq. 2.851,58	mq.2.537,31

Capannone n. 2 :

Piano terra	mq. 313,65 – mq. 14,61	= mq. 299,04
Corridoio H = 1,60	mq. 84,00 – mq. 0,00	= mq. 84,00
Tettoia	<u>mq. 63,10</u> – mq. 63,10	= <u>mq. 0,00</u>
Sommano	mq. 460,75	mq. 383,04

Capannone n. 3

Tettoia	mq. 181,09 – mq. 181,09	= mq. 0,00
---------	-------------------------	------------

Capannone n. 4

Tettoia	mq. 310,59 – mq. 310,59	= mq. 0,00
---------	-------------------------	------------

Capannone n. 5 :

Zona ufficio- spogl.-abitazione	mq. 113,88 – mq. 0,00	= mq.113,88
Zona ex ricovero suini	mq. 84,24 – mq. 24,52	= mq. 59,72
Tettoia	<u>mq. 29,00</u> – mq. 29,00	= <u>mq. 0,00</u>
Sommano	mq. 227,12	<u>mq. 173,60</u>

Totale mq. 3.093,95

NB : per il capannone 5 deve essere ripristinata la destinazione d'uso alla sua funzione di manufatto con la destinazione all'esercizio delle attività agricole dirette.

Le superfici così rettificate debbono essere raggugliate, riferendosi a destinazione d'uso diverse, usando dei coefficienti, anch'essi maggiormente usati nella zona. Per arrivare a determinare la superficie equivalente .

La superficie equivalente dell'immobile risulta essere :

Superficie lorda

Capannone 1

Piano terra e primo	mq. 2.106,96x 1,00 = mq. 2.106,96
Corridoio H = 1,80	mq. 288,00x 0,30= mq. 86,40
Tettoie	<u>mq. 142,35x 0,30= mq. 42,70</u>
Sommano	mq. 2.537,31 mq. 2.236,06

Capannone n. 2 :

Piano terra	mq. 299,04 x 1,00 = mq. 299,04
Corridoio H = 1,60	mq. 84,00x 0,30 = mq. 25,20
Tettoia	<u>mq. 0,00 x 0,30 = mq. 0,00</u>
Sommano	mq. 383,04 mq. 324,24

Capannone n. 3

Tettoia	mq. 0,00
---------	----------

Capannone n. 4

Tettoia	mq. 0,00
---------	----------

Capannone n. 5 :

Zona ufficio- spogl. - abitazione	mq. 113,88x 1,00 = mq. 113,88
Zona ex ricovero suini	mq. 59,72x 1,00 = mq. 59,72
Tettoia	<u>mq. 0,00 x 0,30 = mq. 0,00</u>
Sommano	<u>mq. 173,60</u> <u>mq. 173,60</u>
Totale	mq. 3.093,95 mq. 2.733,90

Valutazione

Dall'analisi di mercato della zona, per determinare il valore unitario al mq. lordo ho tenuto conto che gli immobili sono in uno stato di manutenzione mediocre, che alcune parti dei tetti e dei controsoffitti devono essere ristrutturati.

Nella determinazione del valore unitario ho considerato il valore più basso delle quotazioni rilevate dall'OMI pari a €/mq. 300,00, e tenendo conto che per definire un valore cauzionale in linea con il Codice ABI : *“ Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudentiale di commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara”*, ho effettuato una decurtazione del 35% per tener conto dello stato di manutenzione.

Pertanto il valore unitario risulta essere di €/mq. $300 - 105 = \text{€/mq.} 195$

Pertanto il valore commerciale di detto immobili risulta essere :

$$\text{mq. } 2.733,90 \text{ €/mq } 195 = \text{€. } 533.110,05$$

A detto valore va sommato il valore dell'area di pertinenza (Ente Urbano) di superficie lorda di mq. 21.182,00 che ho determinato in 1 €/mq. e quindi pari a :

$$\text{mq. } 21.182,00 \times \text{€/mq. } 1 = \text{€. } 21.182,00$$

Quindi il valore totale dei capannoni e dell'area di pertinenza ammonta a

$$\text{€. } 533.110,05 + \text{€. } 21.182,00 = \text{€. } 554.292,05$$

Stima dei Terreni Agricoli

B) Terreno in località Piana del Marsante facente parte della [REDACTED]
 [REDACTED], confinante con [REDACTED] Fiume Paglia, strada Ponte
 Gregoriano, stessa proprietà, salvo altri della superficie complessiva di **Ha 6.04.88** ,
 censito in catasto terreni al **foglio 43** particelle :

Particella N.	Qualità/Classe	Superfic Ha	RDE €	RAE €	proprietà
20	Seminativo / 4	95.90	26,25	17,33	[REDACTED]
72	Bosco Ceduo/5	4.81.81		4,98	[REDACTED]
73	Bosco Ceduo/5	27.17		0,28	[REDACTED]
TOTALE		6.04.88			
74	Ente Urbano	2.10.52			[REDACTED]
Totale		8.15.40			

B/2 Terreno in località Piana del Marsante facente parte della [REDACTED]
 [REDACTED], confinante con [REDACTED], Fiume Paglia, strada Ponte Gregoriano,
 stessa proprietà, salvo altri della superficie complessiva di **Ha 17.99.30**, censito in
 catasto terreni al **foglio 44** particelle :

Particella N.	Porzio	Qualità/Classe	Superfic Ha	RDE €	RAE €	proprietà
1		Seminativo / 4	63.00	17,24	11,39	[REDACTED]
3		Seminativo / 4	1.31.90	36,10	23,84	[REDACTED]
4		Seminativo / 2	1.54.30	102,00	43,83	[REDACTED]

5		Seminativo / 2	59.20	39,14	16,82	[REDACTED]
6		Seminativo / 4	2.24.90	61,56	40,65	[REDACTED]
7		Seminativo / 4	3.04.50	83,35	55,04	[REDACTED]
8		Seminativo / 2	2.42.00	159,98	68,74	[REDACTED]
9	AA	Seminativo / 4	6.19	1,69	1,12	[REDACTED]
	AB	Bosco Misto/2	16.51	1.96	0.34	[REDACTED]
10	AA	Seminativo / 4	1.00	0,27	0,18	[REDACTED]
	AB	Bosco Misto/2	9.00	1,07	0,19	[REDACTED]
	AC	Bosco Alto/2	90	0,06	0,02	[REDACTED]
11	AA	Seminativo / 4	57.00	15,60	10,30	[REDACTED]
	AB	Bosco Alto/2	23.80	1,60	0,49	[REDACTED]
33		Bosco ceduo/5	5.05.10		5,22	[REDACTED]
TOTALE			17.99.30			[REDACTED]
34		Ente Urbano	1.30			[REDACTED]
Totale			18.00.60			[REDACTED]

B/4 **Terreno** in località Piana del Marsante facente parte della [REDACTED]
[REDACTED], confinante con Riserva naturale di Monte Rufeno, Strada Ponte Gregoriano per due lati, salvo altri della superficie complessiva di **Ha 10.01.00** , censito in catasto terreni al **foglio 36** particelle :

Particella N.	Porzio	Qualità/Classe	Superfic Ha	RDE €	RAE €	Proprietà
62	AA	Seminativo / 5	2.10.03	30,37	21,69	[REDACTED]
	BB	Bosco Misto/3	4.69.07	43,61	9,69	[REDACTED]

63		Seminativo / 3	2.60.00	118,17	53,71	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████
64		Pascolo ces/1	4.30	0,20	0,16	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████
65		Seminativo / 4	57.60	15,77	10,41	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████
Totale			10.01.00			

B/5 Terreno della superficie complessiva di **Ha 00.29.20** confinante con ██████████
 ██████████ salvo altri, censito in catasto terreni al **foglio 51**
 particelle :

Particella N.	Qualità/Classe	Superfic Ha	RDE €	RAE €	proprietà
106	Bosco Misto/2	18.50	2,20	0,38	████████████████████ ████████████████████
107	Vigneto / 2	10.70	8,18	4,70	████████████████████ ████████████████████
Totale		29.20			

I terreni agricoli oggetto di stima sono individuati in catasto terreni su quattro fogli diversi ma quelli di cui al foglio 43 e 44 sono contigui, quelli di cui al foglio 36 sono separati dai precedenti dalla strada provinciale ponte Gregoriano – Alleron. L'unica parte dell'azienda staccata e posta ad una certa distanza è il piccolo appezzamento di cui al foglio 51.

La giacitura dei terreni di cui ai fogli 43 e 44 è fortemente degradante dalla strada provinciale verso il fiume Paglia. Solo la parte prossima al fiume è pianeggiante. La giacitura dei terreni di cui al foglio 36 è anch'essa molto degradante dalle pendici del Monte Rufeno verso la strada provinciale. Quella di cui al foglio 51 è in parte pianeggiante e in parte in pendio.

Sulla proprietà insiste un pozzo che l'azienda utilizzava quando era in attività per la stalla dei suini. Inoltre l'Azienda utilizzava per scopo irriguo anche l'acquedotto del Consorzio di Bonifica Val di Paglia proveniente dalla diga di Trevinano, il cui canone annuo, da informazioni assunte, si aggirava a circa €300. L'azienda è servita anche dall'acquedotto comunale per uso domestico. Nella parte degradante verso il fiume Paglia sono presenti due vasche di raccolta delle deiezioni degli animali che venivano allevati.

I terreni sono stati coltivati in passato per produrre orzo e granturco per il bestiame allevato. La vicinanza con il Parco di Monte Rufeno comporta, come tutti i terreni della zona, la presenza di cinghiali, caprioli e lupi che arrecano dei danni alle coltivazioni per questo negli anni più recenti detti terreni sono stati coltivati a pascolo. I terreni più fertili e pianeggianti posti a valle, confinanti con il fiume Paglia, sono soggetti ad esondazione delle acque del fiume ed anche ad erosione.

La superficie complessiva dell'azienda è di Ha 34.34.38 oltre ad Ha 2.11.82 accatastati come Ente Urbano che rappresenta l'area su cui insistono i fabbricati oltre all'area di pertinenza.

La superficie complessiva di Ha 34.34.38 è suddivisa :

Seminativo di classe 2-3-4-5	Ha 18.67.52
Bosco Ceduo	Ha 10.14.08
Bosco Misto	Ha 5.13.08
Bosco Alto	Ha 24.70
Pascolo cespugliato	Ha 4.30
Vigneto	<u>Ha 10.70</u>
Totale	Ha 34.34.38

Considerato che il vigneto di fatto non esiste più ed al suo posto è cresciuto in maniera naturale un bosco misto, ai fini della stima si prendono in considerazione le seguenti qualità :

Seminativo di classe 2-3-4-5	Ha 18.67.52
Bosco Ceduo	Ha 10.14.08
Bosco Misto	Ha 5.23.78
Bosco Alto	Ha 24.70
Pascolo cespugliato	<u>Ha 4.30</u>
Totale	Ha 34.34.38

Nella determinazione del valore unitario ho considerato più attendibile considerare i valori agricoli medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate rispetto ai dati desunti dalle agenzie immobiliari, che portano ad un valore medio di circa €/Ha 16.200, che ritengo troppo alto rispetto al valore dei terreni oggetto di stima, per definire un valore cauzionale in linea con il Codice ABI : *“ Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudentiale di commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara”*

Ho assunto quindi i seguenti valori :

Bosco Ceduo	€/Ha 6.350 x Ha 10.14.08	= €.	64.394
Bosco D'Alto Fusto	€/Ha 7.000 x Ha 24.70	= €	1.729
Bosco Misto	€/Ha 6.800 x Ha 5.23.78	= €.	35.617
Pascolo cespugliato	€/Ha 5.400 x Ha 4.30	= €.	232
Seminativo	€/Ha 9.800 x <u>Ha 18.67.52</u>	= €.	<u>183.016</u>
	Ha 34.34.38	= €.	284.988

Pertanto il valore commerciale dei terreni risulta essere di €. 284.988,00

Sommando al valore dei terreni il valore delle vasche di raccolta e del pozzo che vengono stimate a corpo in €. 30.000 si ottiene il valore complessivo di :

$$\text{€. 284.988,00} + \text{€. 30.000,00} = \text{€. 314.988,00}$$

VALORE DEL LOTTO 2 :

CASALE	€. 179.151,00
CAPANNONI	€. 554.292,05
TERRENI AGRICOLI	<u>€. 314.988,00</u>
SOMMA VALORE LOTTO =	€. 1.048.431,05
Arrotondato a €.	1.048.000,00

LOTTO 3

Immobili di cui al punto C

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Mercato di riferimento – Fonti e criteri metodologici utilizzati

I più recenti dati pubblicati dall'Osservatorio Nazionale Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si riferiscono al III trimestre 2015. La nota dell'Osservatorio pone in evidenza che il mercato immobiliare italiano, dopo il buon risultato del precedente trimestre, consolida in modo significativo la ripresa, registrando un tasso di crescita tendenziale¹, riferito al totale delle compravendite, pari all'8,8%, con un volume complessivo di scambi che raggiunge 225.257 NTN.

Il numero di transazioni dal I trimestre 2015 e le rispettive variazioni tendenziali, mostra rialzi in tutti i settori, come avvenuto già nel quarto trimestre del 2014, dove però c'è stato l'effetto fiscale.

Il settore residenziale, in particolare, nel III trimestre 2015, con 105.104 NTN fa segnare con il +10,8% il rialzo maggiore: si tratta, in assoluto, di oltre 10 mila abitazioni compravendute in più rispetto al III trimestre del 2014. Analogamente, gli scambi di cantine, box e posti auto, in larga parte pertinenze delle abitazioni, crescono in questo trimestre del 9%, con 80.178 NTN.

Il terziario (1.913 NTN) e il produttivo (2.058 NTN) mostrano le variazioni più contenute, rispettivamente +0,9% e +2,2%, ma tornano a crescere dopo due trimestri di perdite pesanti. Il comparto dei negozi, degli alberghi e degli altri edifici commerciali (5.829 NTN), pur mantenendosi su ritmi di crescita sostenuti (+7,4%), mostra una decelerazione del tasso di incremento rispetto al trimestre precedente. Infine, nella categoria "altro", in cui confluiscono gli immobili non diversamente classificabili, le compravendite (30.175 NTN) sono aumentate di poco più di tre punti percentuali.

La provincia di Viterbo per numero di transazioni ricalca il dato nazionale attestandosi per la crescita delle transazioni a + 9,4 %.

La città di Acquapendente è posta a nord della provincia di Viterbo a confine con la Toscana e l'Umbria. E' attraversata dall'antica strada statale Cassia che con la costruzione della autostrada A/1 è stata declassata a strada regionale e dalla viabilità orizzontale che collega l'Umbria con il mare Tirreno nella zona di Montalto di Castro. Al 31/12/2014 la popolazione residente era di 5.544 abitanti e quindi in diminuzione, rispetto all'ultimo censimento del 2011 dove la popolazione rilevata era di n. 5.655 abitanti, di 111 abitanti. Detto fenomeno è in linea con i dati nazionali e provinciali e in particolare nei paesi a nord della provincia di Viterbo seppur in maniera più attenuata rispetto ai paesi limitrofi in quanto la sua posizione centrale in un comprensorio ricco di attrazioni turistiche e

culturali, quali tra gli altri la presenza della Basilica del Santo Sepolcro posta sulla via Francigena, Museo, Chiese di notevole interesse storico ed artistico, del parco naturale di Monte Rufeno, la vicinanza con il lago di Bolsena, Orvieto, il monte Amiata e i centri storici della Toscana, la sua amena posizione collinare posta ad una altitudine di 420 m. sul livello del mare, fanno di Acquapendente una città che è in grado di attrarre una popolazione turistica, in particolare nel periodo estivo anche da paesi del nord Europa, che spesso trova conveniente acquistare immobili ad un prezzo inferiore rispetto a quelli delle vicine città di Bolsena o di Orvieto. Detta popolazione non censita come residente va ad attenuare il fenomeno della diminuzione demografica.

L'indagine effettuata per rilevare le quotazioni del mercato immobiliare mostra una certa vivacità rapportata alle dimensioni della città. In particolare dal sito "Immobiliare.it", scartando le proposte non interessanti con l'oggetto di stima degli immobili, ho rilevato venti offerte di cui undici per appartamenti proposti in vendita per un valore complessivo di €. 1.715.000 relativo a 1.340 mq. e quindi ad un prezzo medio di circa **1.280 €/mq**. Altra fonte di "Immobiliare. It" registra nel mese di dicembre 2015 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **1.240 €/mq**. contro i 1.085 €/mq registrati nel mese di dicembre 2014 con un aumento del 14,18 %. Nel mese di giugno 2015 si è riscontrato il suo massimo di **1.355 €/mq**.

Dal sito dell'Agenzia [REDACTED] ho desunto risultati in linea con i precedenti in quanto su otto offerte di vendita per un prezzo complessivo di €. 1.100.000 relativo a circa 800 mq. corrisponde un valore unitario di **1.390 €/mq**.

L'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, per il periodo primo semestre 2015 riporta valori in diminuzione per le nuove costruzioni variabile tra **1.000 €/mq e 1.500 €/mq** e stazionario per le abitazioni in buono stato variabile tra **600 €/mq. e 1.000 €/mq**.

La banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate riporta per il 1° semestre 2015 per le abitazioni di tutte le tipologie in ottimo stato di manutenzione il valore di **transazione** compreso tra **1.000 €/mq. e 1.300 €/mq.** in tutte le zone sia di centro storico che periferiche mentre per le per le abitazioni in normale stato di manutenzione il valore di transazione compreso tra **700 €/mq. e 1.000 €/mq.**

Tutte le rilevazioni effettuate precedentemente descritte si riferiscono a proposte di vendita (agenzie) o a transazioni effettuate (Banca dati OMI) dove i valori si riferiscono al mq. lordo quindi comprensivo dei muri interni ed esterni. Solo la rilevazione dell' osservatorio della Camera di Commercio si riferisce al mq. utile lordo quindi esclusi i muri esterni ma compresi i tramezzi interni.

Per quanto riguarda immobili con destinazione d'uso non residenziale, l'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, per il periodo primo semestre 2015 riporta valori tutti con tendenza stazionari per :

- uffici tra **1.000 €/mq. e 1.300 €/mq.**
- negozi tra **1.000 €/mq. e 1.600 €/mq**
- locali per attività industriali e artigianali tra **400 €/mq e 900 €/mq.**

La banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate riporta per il 1° semestre 2015 i seguenti valori di **transazione** per tutte le zone :

- uffici tra **700 €/mq. e 1.000 €/mq.**
- negozi tra **750 €/mq. e 1.500 €/mq**
- locali per attività industriali e artigianali tra **300 €/mq e 450 €/mq.**
- magazzini tra **400 €/mq e 600 €/mq.**

Tutti i valori si riferiscono al mq. lordo.

STIMA DELL'APPARTAMENTO

L'immobile distinto in catasto al foglio 90 particella 283 sub 3, categoria A/2, classe 7, vani 6, sup. catastale mq.129, rendita €. 604,25, già descritto nel precedente quesito 7, è in uno stato di manutenzione normale.

Metodo di valutazione

Il più probabile valore della proprietà oggetto di stima è stato determinato utilizzando il Metodo Sintetico Comparativo che si basa sul principio della sostituzione secondo il quale il valore di un bene è determinato dal prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare un bene perfettamente identico, con le stesse caratteristiche di utilità e desiderabilità. La scelta di tale metodo è dovuta al fatto che sono disponibili dati sul mercato per immobili simili a quello in esame per caratteristiche e destinazione d'uso. Il valore così determinato si applica un incremento o un decremento che tiene conto della localizzazione e di fattori esterni che ne possono modificare l'appetibilità. Nello specifico l'appartamento ha un elemento che lo porta ad avere uno svantaggio rispetto ad altri immobili con caratteristiche intrinseche simili, che è quello della ubicazione in zona produttiva, lontano dal centro abitato e di fatto con vendita condizionata all'acquisto contemporaneo dei sottostanti locali adibiti ad attività produttiva e relative pertinenze, ritenendo improbabile la possibilità di vendita in maniera autonoma dagli stessi.

Consistenza

L'unità di misura di riferimento assunta è il mq. lordo che è quella maggiormente diffusa nella zona per quanto riguarda il bene oggetto di stima. La consistenza desunta dal rilievo diretto effettuato dal sottoscritto è la seguente :

- Appartamento mq. 122,74
- Vano scala misurato in proiezione orizzontale mq. 13,16

- Balcone mq. 31,08

Dette superfici debbono essere ragguagliate, riferendosi a destinazione d'uso diverse. Ho scelto i coefficienti maggiormente usati nella zona al fine di arrivare a determinare la superficie equivalente.

La superficie equivalente dell'immobile risulta essere :

Appartamento mq. 122,74 x 1,00 = mq. 122,74

Vano scala mq. 13,16 x 0,30 = mq. 3,95

Balcone mq. 31,08 x 0,30 = mq. 9,24

Sommano mq. 135,93

Valutazione

Dall'analisi di mercato della zona, tenendo conto che l'immobile è di recente costruzione, che i livelli di finitura sono normali, considerato che trattasi di zona periferica e nello specifico l'appartamento ha un elemento che lo porta ad avere uno svantaggio rispetto ad altri immobili con caratteristiche intrinseche simili, che è quello della ubicazione in zona produttiva, lontano dal centro abitato e di fatto con vendita condizionata all'acquisto contemporaneo dei sottostanti locali adibiti ad attività produttiva e relative pertinenze, ritenendo improbabile la possibilità di vendita in maniera autonoma dagli stessi, si è **definito il valore medio unitario** da applicare sulla superficie equivalente. Nella sua determinazione sono state considerate la media delle quotazioni rilevate dall'OMI e i valori medi delle offerte scartando i picchi più alti e quelli più bassi per definire un valore cauzionale in linea con il Codice ABI : *“ Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale di commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara”*

Detto valore risulta essere di 850,00 €/mq.

Pertanto il valore commerciale di detto immobile risulta essere :

$$\text{mq. } 135,93 \times \text{€/mq } 850 = \text{€. } 115.540,50$$

STIMA DELL'OPIFICIO

L'immobile distinto in catasto al foglio 90 particella 283 sub 2, categoria D/8, rendita €. 2.866,00, già descritto nel precedente quesito 7, è in normale stato di manutenzione.

Metodo di valutazione

Il più probabile valore della proprietà oggetto di stima è stato determinato utilizzando il Metodo Sintetico Comparativo che si basa sul principio della sostituzione secondo il quale il valore di un bene è determinato dal prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare un bene perfettamente identico, con le stesse caratteristiche di utilità e desiderabilità. La scelta di tale metodo è dovuta al fatto che sono disponibili dati sul mercato per immobili simili a quello in esame per caratteristiche e destinazione d'uso. Il valore così determinato si applica un incremento o un decremento che tiene conto della localizzazione e di fattori esterni che ne possono modificare l'appetibilità. Nello specifico l'opificio ha un elemento che lo porta ad avere un vantaggio rispetto ad altri immobili con caratteristiche intrinseche simili, che è quello della sua ubicazione in zona produttiva, vicino alla strada Cassia.

Consistenza

L'unità di misura di riferimento assunta è il mq. lordo che è quella maggiormente diffusa nella zona per quanto riguarda il bene oggetto di stima. La consistenza desunta

dal rilievo diretto effettuato dal sottoscritto è la seguente :

Opificio	mq.	315,15
Magazzino	mq.	150,12
Piazzale	mq.	2.145,00

Dette superfici debbono essere ragguagliate, riferendosi a destinazione d'uso diverse, usando i coefficienti maggiormente usati nella zona, per arrivare a determinare la superficie equivalente .

La superficie equivalente dell'immobile risulta essere :

Opificio	mq.	$315,15 \times 1,00 =$	mq. 315,15
Magazzino	mq.	$150,12 \times 0,80 =$	mq. 120,10
Piazzale	mq.	$2.145,00 \times 0,05 =$	<u>mq. 107,25</u>
	Sommano		= mq. 542,50

Valutazione

Dall'analisi di mercato della zona, tenendo conto che l'immobile è di recente costruzione, che i livelli di finitura sono buoni, considerato che l'immobile è inserito nella zona produttiva facilmente raggiungibile dalla Strada Cassia, con facile accesso dalla via pubblica, che nella zona l'immobile ha caratteristiche mediamente superiori rispetto ad immobili produttivi simili, si è **definito il valore medio unitario** da applicare sulla superficie equivalente. Nella sua determinazione sono state considerate la media delle quotazioni rilevate dall'OMI e i valori medi delle offerte scartando i picchi più alti e quelli più bassi per definire un valore cauzionale in linea con il Codice ABI : *“ Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale di commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi*

in considerazione per la stima cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara”

Detto valore risulta essere di 600,00 €/mq.

Pertanto il valore commerciale di detto immobile risulta essere :

$$\text{mq. } 542,50 \times \text{€/mq } 600 = \text{€. } 325.500,00$$

STIMA DELLA RESIDUA CAPACITA' EDIFICATORIA DELL'AREA

Le norme urbanistiche del Comune di Acquapendente prevedono per il lotto oggetto di stima i seguenti indici :

Lotto minimo = mq. 2.400

If = 2,8 mc/mq di cui 0,25 per abitazione

Superficie coperta max = 1/3 di quella del lotto

Distanza dalle strade = m. 15,00

Distanza dai confini = m. 5,00

Volumi tecnici pari ad 1/5 della superficie coperta per un H = 3,00

Metodo di valutazione

Il più probabile valore della proprietà oggetto di stima è stato determinato utilizzando il Metodo Sintetico Comparativo che si basa sul principio della sostituzione secondo il quale il valore di un bene è determinato dal prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare un bene perfettamente identico, con le stesse caratteristiche di utilità e desiderabilità. La scelta di tale metodo è dovuta al fatto che sono disponibili dati sul mercato per immobili simili a quello in esame per caratteristiche e destinazione d'uso. Il valore così determinato si applica un incremento o un decremento che tiene conto della localizzazione e di fattori esterni che ne possono modificare l'appetibilità. Nello specifico

l'opificio ha un elemento che lo porta ad avere un vantaggio rispetto ad altri immobili con caratteristiche intrinseche simili, che è quello della sua ubicazione in zona produttiva, vicino alla strada Cassia.

Consistenza

Per determinare la capacità edificatoria del lotto ho calcolato sia la cubatura totale che la superficie totale realizzabile sul lotto. Quindi dal rilievo diretto effettuato ho calcolato la cubatura e la superficie coperta realizzata e per differenza ho calcolato la cubatura e la superficie ancora possibile da realizzare.

Volume totale realizzabile sul lotto

$$V \text{ max} = S_f \times I_f = 2.600 \text{ mq.} \times 2,80 \text{ mc./mq} = 7.280 \text{ mc.}$$

$$V \text{ realizzato} = \underline{2.640 \text{ mc.}}$$

$$\text{Volume ancora da realizzare} = 4.640 \text{ mc.}$$

Superficie totale da realizzare sul lotto

$$\text{Sup coperta max} = 2.600 \text{ mq.} \times 1/3 = 866 \text{ mq.}$$

$$\text{Superficie coperta realizzata} = \underline{478 \text{ mq.}}$$

$$\text{Superficie ancora da realizzare} = 388 \text{ mq.}$$

Dei due valori determinati ho considerato quello più restrittivo e quindi la superficie di 388 mq.

Detta superficie può essere realizzata solo sul lato est del lotto in adiacenza al fabbricato esistente in quanto sugli altri tre lati dovendo rispettare le norme del piano di lottizzazione che prevedono distanze di 15.00 dalle strade e di 5.00 dai confini non è possibile effettuare ampliamenti.

Valutazione

Considerato che l'immobile che si può costruire ha destinazione produttiva e quindi il valore di mercato di detto immobile è già stato determinato nella stima dell'opificio esistente in 600 €/mq.

Considerato che l'incidenza del valore dell'area per simili immobili varia dal 15% al 25 % del valore dell'immobile.

Considerato che l'area è appetibile in quanto già urbanizzata, recintata e dotata dei necessari servizi.

Ritengo congruo valutare l'incidenza dell'area al 20 % del valore dell'immobile realizzabile.

Pertanto il valore dell'area residua da edificare è di :

$$\text{Valore} = \text{€/mq. } 600 \times 20 \% = \text{€/mq. } 120 \times \text{mq. } 388 = \text{€. } 46.560$$

A detto valore va sottratto il valore del piazzale che essendo destinato alla costruzione viene sottratto all'uso di piazzale di deposito :

$$\text{Valore piazzale} \text{ €/mq. } 600 \times 5 \% = \text{€/mq.} 30 \times \text{mq. } 388 = \text{€. } 11.640$$

$$\text{Pertanto il valore finale risulta essere } V = \text{€.} 46.560 - \text{€. } 11.640 = \text{€. } 34.920$$

Il valore complessivo del Lotto 3 risulta essere

Appartamento	€. 115.540,50
Opificio	€. 325.500,00
Area fabbricabile	<u>€. 34.920,00</u>
Sommano	€. 475.960,05

Arrotondato a €. 476.000,00

QUESITO N°23 – segnali in caso di contratto di locazione**LOTTO 1****Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2**

Gli immobili non risultano locati essendo decaduto l'unico contratto (allegato 75) agli atti dell'Ufficio delle Entrate che riguardava il terreno distinto in catasto terreni al foglio 86 particella 102,(insieme ad altra particella distinta in catasto terreni al foglio 43 particella 73 facente parte del Lotto 2), sul quale gravava un contratto di affitto di fondo rustico registrato all'Ufficio delle Entrate al n. 3098 in data 26/03/2010 con il quale i proprietari [REDACTED] affittavano detta particella all' [REDACTED] [REDACTED] al canone di affitto di €. 100,00 annui che, come riferito nel quesito 18,a parere del coordinatore di Froat Office dott. [REDACTED] dell'Ufficio delle Entrate, deve intendersi sciolto.

LOTTO 2 -**Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5**

Gli immobili non risultano locati essendo decaduto l'unico contratto (allegato 75) agli atti dell'Ufficio delle Entrate che riguardava il terreno distinto in catasto terreni al foglio 43 particella 73,(insieme ad altra particella distinta in catasto terreni al foglio 86 particella 102 facente parte del Lotto 1), sul quale gravava un contratto di affitto di fondo rustico registrato all'Ufficio delle Entrate al n. 3098 in data 26/03/2010 con il quale i proprietari [REDACTED] affittavano detta particella all' [REDACTED] [REDACTED] al canone di affitto di €. 100,00 annui che, come riferito nel quesito 18,a parere del coordinatore di Froat Office dott. [REDACTED] dell'Ufficio delle Entrate, deve intendersi sciolto.

LOTTO 3**Immobili di cui al punto C**

Gli immobili non risultano locati

RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI

LOTTO 1	€.	584.000
LOTTO 2	€.	1.048.000
LOTTO 3	€.	<u>476.000</u>
	€.	2.108.000

NB : ONERI E COSTI VARI

LOTTO 1 – Oneri per sanare gli abusi ammontano a circa €. 33.624

LOTTO 2 - Oneri per sanare gli abusi e costi di demolizione per gli abusi non sanabili ammontano a circa €. 101.077 per l'abitazione, a circa €. 108.706 per i capannoni agricoli. Oneri per la bonifica dell'amianto ammontano a circa €. 54.857.

LOTTO 3 - Oneri per sanare gli abusi ammontano a circa €. 15.000

Viterbo 14 /04/2016

Il C.T.U

Ing. Roberto Bennati

