



# TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**94/2017**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
UNICREDIT SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

CUSTODE:  
Dott. Alessandra Basile

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 17/05/2018

creata con Tribù Office 6

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**samuele conti**

CF: CNTSML77M02M082W

con studio in BASSANO IN TEVERINA (VT) Via Emilia n. 7

telefono: 0761095010

email: samuele\_conti@fastwebnet.it

PEC: samuele.conti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2017

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **ricovero animali** a VITERBO Via CAMORELLE SNC, della superficie commerciale di **895,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Passando alla specifica descrizione del bene pignorato, si riferisce che lo stesso è rappresentato da un complesso agricolo composto da due fabbricati ad uso fienile e ricovero animali, ubicati nel Comune di Viterbo, in Via Strada Camorelle snc, distinti attualmente al NCEU al Foglio 184 Particelle 142 e 143 (graffate) categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) e relativi terreni agricoli distinti attualmente al NCT al Foglio 184 Particelle 140 e 141.

I fabbricati facenti parte del compendio pignorato, rappresentati da un capannone ad uso stalla per ricovero ovini e tettoia ad uso fienile, risultano urbanisticamente essere stati autorizzati dai seguenti titoli edilizi, reperiti, previo idoneo accesso agli atti svolto presso il Comune di Viterbo:

- Licenza Edilizia n. 215 del 15/11/1976;

La proprietà risulta accessibile dalla principale Strada Camorelle, tramite una stradina sterrata, con fondo molto disconnesso ed articolato, dotato di scarsa fruibilità e funzionalità, la quale conduce direttamente ai fabbricati, dove in modo circostante agli stessi si estende il terreno agricolo dotato di ampia superficie pari a complessivi 16 ettari 86 are e 76 ca (168.676 mq).

La zona di ubicazione risulta agricola rurale, dove si riscontra in modo isolato la presenza sia di fabbricati abitativi, sia la presenza di varie aziende agricole o fabbricati rurali. I cespiti pignorati presentano una distanza dal centro abitato urbano di Viterbo pari a circa 8 Km. Il complesso agricolo oggetto di pignoramento risulta attualmente destinato e dedito all'attività di pastorizia e precisamente allevamento di pecore. L'attività viene svolta mediante l'ausilio dei due fabbricati quello principale destinato a stalla per ricovero animali, dove trovano collocazione la zona mungitura ed una porzione destinata alla lavorazione dei prodotti caseari, mentre nel fabbricato secondario accessorio destinato a tettoia viene utilizzato per rimessa fieno e mezzi, ubicato in modo limitrofo al fabbricato principale.

I fabbricati presentano sotto tutti i punti di vista un carente ed insufficiente grado manutentivo e conservativo, strutturale, impiantistico, di finitura ed igienico - sanitario, come di seguito meglio descritto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di Ricovero animali 3,90 H e tettoia fienile 5,60 H. Identificazione catastale:

- foglio 184 particella 142/143 graffate (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/10, consistenza 0, rendita 2.352,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Camorelle snc, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Gli immobili risultano confinanti su tutti i lati con la particella 141.
- foglio 184 particella 141 (catasto terreni), qualita/classe Semonativo 4, superficie 4676, reddito agrario 9,66 €, reddito dominicale 13,28 €, indirizzo catastale: Strada Camorelle snc, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 184 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 164000, reddito agrario 338,80 €, reddito dominicale 465,84 €, indirizzo catastale: Strada Camorelle snc, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

**A** **terreno agricolo**, sviluppa una superficie commerciale di **843,38** Mq.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	895,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	843,38 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.995,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.995,00
Data della valutazione:	17/05/2018

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

In risposta al quesito, si riferisce che al momento delle operazioni peritali di sopralluogo l'immobile si presentava occupato per una parte dal debitore Sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~ e per una parte dal ~~XXXXXXXXXXXX~~ i quali essendo comproprietari per la quota indivisa pari ad 1/2 ciascuno, hanno attuato sul posto una divisione di fatto degli immobili in modo che entrambi possono svolgere autonomamente la propria attività di Azienda Agricola dedita alla pastorizia (vedi planimetria generale).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Immobili siti nel Comune di Viterbo, Foglio 184 Part 142 / 143 (greffate).

- Iscrizione del 09/01/2017 – Registro Particolare 22 Registro Generale 225 Pubblico Ufficiale Tribunale Viterbo Rep. 687 del 06/07/2013 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo.
- Trascrizione del 29/03/2017 – Registro Particolare 3084 Registro Generale 4127 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo Rep. 386 del 21/03/2017 – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento immobili.

Immobili siti nel Comune di Viterbo, Foglio 184 Part 140 e 141.

- Trascrizione del 18/03/1999 – Registro Particolare 3100 Registro Generale 4005 Pubblico Ufficiale Orzi Luigi Rep. 64739 del 11/03/1999 – Ipoteca Atto tra Vivi – Divisione a Stralcio.
- Iscrizione del 09/01/2017 – Registro Particolare 22 Registro Generale 225 Pubblico Ufficiale Tribunale Viterbo Rep. 687 del 06/07/2013 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo.

- Trascrizione del 29/03/2017 – Registro Particolare 3084 Registro Generale 4127 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo Rep. 386 del 21/03/2017 – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento immobili.
- Trascrizione del 16/11/2017 – Registro Particolare 11603 Registro Generale 15539 Pubblico Ufficiale Orzi Luigi Rep. 64739 del 11/03/1999 – Atto per Causa di Morte – Accettazione Tacita di Eredità.

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

In risposta al quesito, si riferisce che l'immobile pignorato non risulta facente parte di un condominio, ma trattasi di strutture connesse ad attività ed aziende agricole composte da capannone adibito a ricovero animali (pecore) tettoia ad uso fienile ed ampio terreno pari ad ha 16 are 86 ca 76.

Risulta sicuramente importante e rilevante, **anche perché in grado di incidere sulla valutazione economica complessiva del cespite**, considerare la rilevante presenza di eternit presente su tutta la superficie di copertura dei fabbricati compresa la tettoia/fienile, dove vista la sua composizione a base di amianto, sostanza attualmente vietata e non rispondente alle normative di legge, si ritiene che la stessa risulti non adeguata o quantomeno non compatibile con la specifica attività agricola svolta, appunto per tutti i rischi connessi all'esposizione del rischio amianto. L'**eternit** infatti è un materiale costituito da un miscuglio di cemento e amianto e, dopo aver accertato che le fibre di amianto sono altamente cancerogene, in Italia la produzione è stata totalmente vietata dal 1992. Si tratta di un materiale pericoloso, che ancora oggi è presente in molte strutture edili pubbliche, private e commerciali.

La maggior parte delle abitazioni e degli edifici industriali costruiti precedentemente al 1994, come appunto nel caso in oggetto, conservano ancora ad oggi elementi in **eternit**, soprattutto le coperture di tetti, ma non vi è l'obbligo di rimuoverle tranne nel caso in cui presentino fratture o rotture, infatti finché sono in buono stato conservativo non vi è rischio di rilascio di polveri che risultano nocive.

Nel caso specifico, considerato però lo stato manutentivo della copertura degli immobili pignorati che si presenta in vari punti rotta o comunque danneggiata, la normativa vigente in materia ne prevede lo smaltimento attuando e seguendo tutte le previste procedure di legge.

In fase di valutazione e stima degli immobili lo scrivente CTU ha ritenuto necessario evidenziare ed approfondire tale aspetto in quanto oltre ad incidere sulla determinazione di valore finale di stime, potrebbe generare effetti anche verso possibili futuri acquirenti i quali ovviamente debbono essere pienamente edotti su tutte le varie circostanze di fatto riguardanti gli immobili.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

il CTU ha provveduto, prima di ogni attività peritale, a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, effettuando tutte le verifiche connesse relative agli immobili pignorati, effettuate presso i competenti uffici, al fine di verificare il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento dalle quali è emerso che i beni sopra identificati, ed oggetto della presente procedura immobiliare sono pervenuti in proprietà al debitore esecutato, con Atto di Divisione a rogito Notaio Luigi Orzi Rep. 64739 del 11/03/1999, mediante il quale il Sig. ██████████ (debitore esecutato) e ██████████ (non esecutato) divenivano proprietari per la quota indivisa pari ad un 1/2 ciascuno degli immobili siti in Viterbo distinti al NCT al Foglio 184 Part. 140 terreno seminativo di ettari 16.40.00 e Part. 141 terreno seminativo di are 46.76. Aree di enti urbani e promiscui di cui alle Particelle 142 e 143 relativi al ricovero agricolo e fienile, al momento del rogito notarile ancora risultati fabbricati rurali in quanto accatastati successivamente. Trattasi di bene personale in quanto derivante da Successione di ██████████ deceduto il 21/01/1989, Denuncia di Successione registrata a Viterbo al n. 80 Volume 793.

E' stato inoltre verificato il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, che risulta essere Denuncia di Successione ██████████ deceduto il 21/01/1989, n. 80 Vol. 793 registrata a Viterbo il 28/01/1992, trascritta il 12/09/1994 al n. 8713 di formalità.(vedi allegata nota trascrizione), con accettazione tacita di eredità Notaio Orzi Luigi Rep. 64739 del 11/03/1999.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base ad accertamenti condotti presso il competente ufficio tecnico comunale, come inoltre risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 33 – p.vo 33 del 02/02/2018, i terreni pignorati e relativi immobili ricadono nell'ambito del PRG vigente in zona E (Agricola) sottozona E3 (Agricola Vincolata), come riportato nel certificato i terreni ricadono in minima parte nel Vincolo di Inedificabilità assoluta per motivi naturalistici e paesaggistici, risultano inoltre sottoposti a Vincolo Idrogeologico e Paesaggistico (Vedi Allegato CDU).

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 215 del 15/11/1976, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione Complesso Rurale, presentata il 24/01/1976 con il n. 31/76 di protocollo, rilasciata il 15/11/1976 con il n. 215 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona E Agricola Sottozona E/3 Agricola Vincolata. Il titolo è riferito solamente al Terreni Foglio 184 Particelle 140 e 141. Che il

terreno e relativi fabbricati ricadono all'interno del Vincolo Paesistico ai sensi dell'Art. 134 Comma 1 Lett. B. D. Lgs. 42/04 Art. 142 Comma 1 Lettera c e lettera m D.Lgs 42/04.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

il CTU ha provveduto, previo sopralluogo, a verificare la corrispondenza tra la descrizione dei beni e quanto contenuto nel titolo di provenienza e quanto desumibile sulla base dei dati storico catastali, planimetria catastale e stato dei luoghi. Rilevando che il titolo di provenienza di cui all'Atto di Compravendita a rogito Notaio Luigi Orzi, Repertorio 64739 del 11/03/1999, individuava correttamente gli immobili censiti al NCEU Foglio 184 Particelle 142 e 143 ed al NCT al Foglio 184 Part. 140 e 141.

In base alle verifiche urbanistiche condotte presso il competente ufficio tecnico comunale, previa acquisizione dei vari titoli abilitativi edilizi, visto l'attuale stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, sono emerse alcune difformità di carattere edilizio relativamente ai seguenti punti:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni del capannone destinato a ricovero animali, con parziale modifica della destinazione d'uso da stalla a laboratorio caseario per lavorazione e trasformazione di prodotti lattiero caseari. Allo stato attuale, confrontando quanto legittimato dal titolo edilizio n. 215 del 15/11/1976 e lo stato dei luoghi è riscontrabile per una limitata porzione di immobile pari a ml 12,50 x ml 4,00 per totali mq 50, un cambio di destinazione d'uso da stalla a laboratorio caseario, il tutto ricavato e realizzato in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie. Il cambio d'uso è stato realizzato all'interno dell'originale sagoma dell'immobile, senza aumento né di superficie né di volume rispetto a quanto già autorizzato. La nuova destinazione d'uso risulta comunque direttamente connessa alla specifica tipologia di attività agricola dell'azienda. Si evidenzia inoltre, anche se non rappresenta conformità di carattere edilizio, che la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto la stessa risulta essere stata redatta in data 16/11/2012 in fase di accatastamento dell'immobile. Si specifica che il cambio d'uso è riscontrabile nella porzione di edificio attualmente utilizzato per le esigenze lavorative del sig. [REDACTED] (e dallo stesso eseguito), inoltre da una visione della documentazione riscontrabile sul posto, fornita in sede di sopralluogo dal sig. [REDACTED] (soggetto comproprietario non eseguito) sono riscontrabili autorizzazione rilasciata dalla ASL Viterbo Servizio Veterinario "C" Igiene degli allevamenti e delle produzioni zootecniche Prot. 165/05 del 08/03/2005, con la quale veniva autorizzata l'attività di lavorazione e trasformazione del latte e di produzione e detenzione dei prodotti lattiero caseari (vedi allegato), si riscontrava inoltre Dichiarazione di Inizio Attività di vendita di prodotti ricavati in misura prevalente per allevamento della propria azienda Prot. 0029116 del 21/10/2004 (vedi allegato) presentata presso il Comune di Viterbo.
2. Modifiche prospettiche in ambito di sopralluogo, oltre alle difformità di cui al punto precedente, sono state riscontrate alcune modifiche dei prospetti inerenti ad una diversa distribuzione delle superfici di porte e finestre.

Le suddette difformità edilizie secondo accertamenti condotti presso il competente ufficio tecnico comunale risultano sanabili, in quanto il cambio di destinazione d'uso risulta sempre attinente alla destinazione agricola, inoltre eseguito internamente allo stabile senza incremento di volumi o superfici utili. Per quanto attiene alle modalità di regolarizzazione occorre presentare al comune apposita pratica edilizia in sanatoria, inoltre vista la presenza del vincolo paesaggistico occorre acquisire anche Nulla Osta presso Regione Lazio per accertamento di conformità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VITERBO VIA CAMORELLE SNC

## RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO A

**ricovero animali** a VITERBO Via CAMORELLE SNC, della superficie commerciale di **895,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Passando alla specifica descrizione del bene pignorato, si riferisce che lo stesso è rappresentato da un complesso agricolo composto da due fabbricati ad uso fienile e ricovero animali, ubicati nel Comune di Viterbo, in Via Strada Camorelle snc, distinti attualmente al NCEU al Foglio 184 Particelle 142 e 143 (graffate) categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) e relativi terreni agricoli distinti attualmente al NCT al Foglio 184 Particelle 140 e 141.

I fabbricati facenti parte del compendio pignorato, rappresentati da un capannone ad uso stalla per ricovero ovini e tettoia ad uso fienile, risultano urbanisticamente essere stati autorizzati dai seguenti titoli edilizi, reperiti, previo idoneo accesso agli atti svolto presso il Comune di Viterbo:

- Licenza Edilizia n. 215 del 15/11/1976;

La proprietà risulta accessibile dalla principale Strada Camorelle, tramite una stradina sterrata, con fondo molto disconnesso ed articolato, dotato di scarsa fruibilità e funzionalità, la quale conduce direttamente ai fabbricati, dove in modo circostante agli stessi si estende il terreno agricolo dotato di ampia superficie pari a complessivi 16 ettari 86 are e 76 ca (168.676 mq).

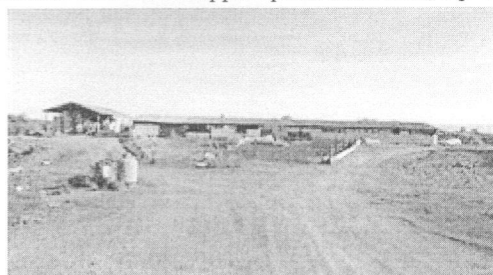
La zona di ubicazione risulta agricola rurale, dove si riscontra in modo isolato la presenza sia di fabbricati abitativi, sia la presenza di varie aziende agricole o fabbricati rurali. I cespiti pignorati presentano una distanza dal centro abitato urbano di Viterbo pari a circa 8 Km. Il complesso agricolo oggetto di pignoramento risulta attualmente destinato e dedito all'attività di pastorizia e precisamente allevamento di pecore. L'attività viene svolta mediante l'ausilio dei due fabbricati quello principale destinato a stalla per ricovero animali, dove trovano collocazione la zona mungitura ed una porzione destinata alla lavorazione dei prodotti caseari, mentre nel fabbricato secondario accessorio destinato a tettoia viene utilizzato per rimessa fieno e mezzi, ubicato in modo limitrofo al fabbricato principale.

I fabbricati presentano sotto tutti i punti di vista un carente ed insufficiente grado manutentivo e conservativo, strutturale, impiantistico, di finitura ed igienico - sanitario, come di seguito meglio descritto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di Ricovero animali 3,90 H e tettoia fienile 5,60 H. Identificazione catastale:

- foglio 184 particella 142/143 graffate (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/10, consistenza 0, rendita 2.352,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Camorelle snc, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Gli immobili risultano confinanti su tutti i lati con la particella 141.
- foglio 184 particella 141 (catasto terreni), qualita/classe Semonativo 4, superficie 4676, reddito agrario 9,66 €, reddito dominicale 13,28 €, indirizzo catastale: Strada Camorelle snc, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 184 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 164000, reddito agrario 338,80 €, reddito dominicale 465,84 €, indirizzo catastale: Strada Camorelle snc, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Viterbo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	di sotto alla media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	più sopra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	precario	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	precario	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	precario	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il capannone principale adibito a stalla per ricovero ovini, presenta forma regolare con dimensioni del corpo pari a ml 60,00 x 12,00 e corpo laterale con dimensioni pari a ml 15,00 x 5,00 per una superficie complessiva coperta pari a mq 795, altezza media interna pari a ml 3,90. L'immobile risulta del tipo prefabbricato composto da una struttura verticale in acciaio lateralmente tamponata con pannelli in cemento precompresso, copertura a tetto con due falde inclinate composta da travi reticolari in ferro e copertura con lastre di fibrocemento a base di amianto (eternit). Gli infissi risultano in ferro verniciato, su un lato totalmente assenti, le porte sono in ferro del tipo scorrevole. La superficie interna risulta pavimentata con cemento grezzo.

Dal sopralluogo svolto e come dimostrato ed evidenziato dall'allegata documentazione fotografica, l'immobile presenta un precario stato manutentivo e conservativo che rende nel complesso l'edificio poco salubre e funzionale. Si riscontra in particolare una fatiscenza delle strutture portanti della copertura, arrugginite ed in alcuni punti dissaldate, i pannelli di eternit risultano totalmente degradati (con tutti i connessi rischi derivanti dalla presenza di fibre di amianto) in alcuni punti rotti o lesionati, sostituiti con alcuni pannelli di lamiera, pertanto la copertura risulta non ha tenuta con numerose infiltrazioni e pertanto totalmente non funzionale. I pannelli laterali di tamponatura risultano in più punti danneggiati, disconnessi dagli ancoraggi perimetrali, gli infissi risultano assenti lungo tutto un lato di 60 ml. Si riscontra l'assenza dei canali di gronda e discendenti per cui non risulta presente una adeguata regimentazione delle acque meteoriche. L'impianto elettrico risulta totalmente non a norma, realizzato in modo precario ed approssimativo, stessa cosa vale per l'impianto idrico. Internamente il fabbricato si compone di un unico ambiente destinato a ricovero animali internamente libero diviso di fatto ed utilizzato separatamente dai due comproprietari secondo le rispettive necessità di utilizzo. In ogni una della due parti risulta presente una area mungitura con relativi macchinari, inoltre nella parte retrostante, risulta presente una porzione destinata a caseificio composto internamente da una zona filtro d'ingresso, servizi igienici e docce e

l'area destinata alla lavorazione e trasformazione del latte, risulta inoltre presente un ambiente di stagionatura dei prodotti. Tali ambienti risultano dotati di solaio di copertura che isola gli stessi rispetto alla copertura di eternit del capannone, tutti gli ambienti presentano adeguate finiture quali pavimentazione in grès ceramico e rivestimenti fino a soffitto, impianti idrici ed elettrici, ritenuti funzionanti secondo una verifica effettuata a vista, dei quali non si riscontra però certificato di conformità. Pertanto in considerazione dei riscontri effettuati si evidenzia che l'edificio versa attualmente in un profondo stato di degrado e fatiscenza, il quale necessiterebbe di approfondite ed adeguate opere di risanamento e ristrutturazione al fine di ristabilirne un dovuto e congruo grado di funzionalità strutturale e di salubrità igienico - sanitaria.

Risulta sicuramente importante e rilevante, anche perché in grado di incidere sulla valutazione economica complessiva del cespite, considerare la rilevante presenza di eternit presente su tutta la superficie di copertura dei fabbricati compresa la tettoia/fienile, dove vista la sua composizione a base di amianto, sostanza attualmente vietata e non rispondente alle normative di legge, si ritiene che la stessa risulti non adeguata o quantomeno non compatibile con la specifica attività agricola svolta, appunto per tutti i rischi connessi all'esposizione del rischio amianto. L'**eternit** infatti è un materiale costituito da un miscuglio di cemento e amianto e, dopo aver accertato che le fibre di amianto sono altamente cancerogene, in Italia la produzione è stata totalmente vietata dal 1992. Si tratta di un materiale pericoloso, che ancora oggi è presente in molte strutture edili pubbliche, private e commerciali.

La maggior parte delle abitazioni e degli edifici industriali costruiti precedentemente al 1994, come appunto nel caso in oggetto, conservano ancora ad oggi elementi in **eternit**, soprattutto le coperture di tetti, ma non vi è l'obbligo di rimuoverle tranne nel caso in cui presentino fratture o rotture, infatti finché sono in buono stato conservativo non vi è rischio di rilascio di polveri che risultano nocive. Nel caso specifico, considerato però lo stato manutentivo della copertura degli immobili pignorati che si presenta in vari punti rotta o comunque danneggiata, la normativa vigente in materia ne prevede lo smaltimento attuando e seguendo tutte le previste procedure di legge, con un costo prevedibile per il totale smaltimento della copertura in eternit, sia del ricovero animali che del fienile, pari a circa 25.000 €.

In fase di valutazione e stima degli immobili lo scrivente CTU ha ritenuto necessario evidenziare ed approfondire tale aspetto in quanto oltre ad incidere sulla determinazione di valore finale di stima, potrebbe generare effetti anche verso possibili futuri acquirenti i quali ovviamente debbono essere pienamente edotti su tutte le varie circostanze di fatto riguardanti gli immobili.

Con riferimento invece alla struttura destinata a tettoia / fienile la stessa risulta ubicata nella parte retrostante del capannone principale in modo limitrofo allo stesso ad una distanza di circa ml 15. Tale struttura presenta dimensioni pari a ml 20,00 x 10,00 per complessivi mq 200, l'immobile risulta del tipo prefabbricato composto da una struttura verticale in acciaio aperta su tutti e quattro i lati, copertura a tetto con due falde inclinate composta da travi reticolari e copertura con lastre di fibrocemento a base di amianto (eternit). Nel complesso presenta un precario stato manutentivo e conservativo che rende l'edificio poco salubre e funzionale. Si riscontra in particolare una fatiscenza delle strutture portanti della copertura in, arrugginite ed in alcuni punti dissaldate, i pannelli di eternit della copertura risultano totalmente degradati (con tutti i connessi rischi derivanti dalla presenza di fibre di amianto) in alcuni punti rotti e lesionati. A terra risulta presente basamento in calcestruzzo.

#### **Terreni:**

Con riferimento ai terreni oggetto di pignoramento si riferisce che gli stessi presentano un superficie complessiva molto estesa, pari ad ettari 16 e 86 ca 76 (168.676 mq), presentano superficie frastagliata, estremamente irregolare la quale si estende in modo circostante ai fabbricati, dotata di una difficile accessibilità e piena fruibilità, morfologicamente molto irregolare, con accentuati dislivelli, pendii e canali che ne rendono molto difficoltosa la gestione e coltivazione effettivamente attuabile solo su una parte. Attualmente i terreni presentano superficie incolta, solitamente coltivata ad erba medica poi impiegata per il bestiame dell'azienda agricola. I confini dei terreni non risultano né evidenziati né materializzati, non si riscontra la presenza di recinzioni, di pozzi o sistemi di irrigazione.

Si intende evidenziare che la particella 140 risulta attraversata da una stradina interpoderale, evidenziata sull'allegata mappa catastale con doppia linea tratteggiata, per la quale non si è

ricontrato in fase di accertamento la presenza di servitù costituite.

Con riferimento ai cespiti pignorati risulta importante effettuare la seguente precisazione ossia, che allo stato attuale la proprietà del compendio pignorato risulta indivisa ed intestata 1/2 a Pira Pier Francesco (debitore esecutato) ed 1/2 a [redacted] (non esecutato), i quali attualmente utilizzano gli immobili pignorati in modo distinto e separato, con sul posto una divisione di fatto, la quale consente al proprio interno di svolgere due distinte e separate attività agricole sempre dedite alla pastorizia per allevamento pecore. Pertanto il sig. [redacted] attualmente occupa la parte antistante del capannone per circa mq 397 (il 50%) mentre il sig. [redacted] occupa ed esercita la propria attività lavorativa nella restante parte della struttura, la quale comprende l'appendice laterale e la porzione di edificio, dallo stesso realizzata per le proprie esigenze lavorative, destinata alla lavorazione e trasformazione del latte. Analogamente per la tettoia fienile la cui superficie è utilizzata in modo separato divisa al 50 % circa.

Tale divisione risulta meglio rappresentata nello specifico elaborato grafico predisposto. Stessa situazione per i terreni i quali pur presentando la medesima proprietà indivisa vengono gestiti e coltivati in modo separato con una divisione di fatto attuata tra comproprietari pari al 50 %.

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in Eternit (fibre di amianto) con coibentazione in no. Trattasi materiale pericoloso vietato dall'attuale normativa vigente ( dal 1992), completamente da rimuovere o bonificare secondo le previste procedure di legge.

copertura ★★★★★★★★★★

*infissi esterni:* finestre a nstaro realizzati in ferro. su di un lato del fabbricato risultano totalmente assenti gli infissi.

infissi ★★★★★★★★★★

*pareti esterne:* costruite in pannelli in calcestruzzo prefabbricati con coibentazione in non presente , il rivestimento è realizzato in non presente. alcune pannellature si presentano disconnesse, deteriorate o danneggiate.

pareti ★★★★★★★★★★

*portone di ingresso:* porte scorrevoli realizzato in ferro

portone ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

*elettrico:* impianto in canalina esterna conformità: non conforme alle vigenti normative. L'impianto elettrico risulta in pessimo stato conservativo, in diversi punti manomesso e modificato con interventi approssimativi.

elettrico ★★★★★★★★★★

*idrico:* con alimentazione in pozzo , la rete di distribuzione è realizzata in tubature

idrico ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in pilastri in acciaio

strutture ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone Ricovero Animali	795,00	x	100 %	=	795,00
Tettoia / Fienile	200,00	x	50 %	=	100,00

<b>Totale:</b>	<b>995,00</b>	<b>895,00</b>
----------------	---------------	---------------

#### ACCESSORI:

**terreno agricolo**, sviluppa una superficie commerciale di **843,38** Mq.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Oggetto della stima è la determinazione del valore venale in comune commercio degli immobili pignorati, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Quindi l'aspetto economico, nel caso in esame, è determinato come il più probabile valore di mercato. Tale valore può essere determinato secondo due diversi procedimenti, comunque fondati sulla comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico. La presenza di un mercato ritenuto nel complesso sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, ha permesso di formare un'adeguata scala di prezzi, alla quale raffrontare il bene da stimare, pertanto si ritiene che il metodo più idoneo da utilizzare sia quello sintetico, fondato sulla comparazione di valori per beni assimilabili compravenduti in zona. Al fine di tenere nel dovuto conto le caratteristiche specifiche del bene occorre applicare a questo valore dei coefficienti correttivi determinati sulla base dell'intrinseca specificità del cespite e della destinazione delle superfici.

Per i Fabbricati i parametri utilizzati sono i seguenti:

Tipologia	Coefficienti Virtuali
Capannone Principale	1,00
Tettoia / Fienile	0,50

il valore di mercato definito conseguentemente ai vari accertamenti condotti, per immobili aventi similari caratteristiche tipologiche e costruttive risulta pari ad un minimo di circa €/mq 300,00 in normali condizioni di giacitura e conservazione.

Nel caso specifico, considerato il particolare stato di degrado e fatiscenza delle strutture e finiture, sia riferite al capannone per ricovero animali, sia per la tettoia / fienile, le quali nell'attuale condizione producono una limitata funzionalità ed autonomia. Tale situazione risulta inoltre aggravata dalla limitata salubrità e sicurezza dovuta alla presenza di amianto per le coperture in eternit, le quali per il loro attuale stato conservativo particolarmente deteriorato, sono da ritenersi non ha norma di legge e pertanto necessitanti di un'opportuna bonifica condotta secondo le vigenti procedure normative.

Va considerata inoltre la profonda fatiscenza delle finiture e soprattutto degli impianti che risulterebbero bisognosi di adeguati interventi volti al ripristino del minimo grado di sicurezza e funzionalità.

Per le sopra riportate considerazioni, si è ritenuto congruo decurtare il valore di mercato definito di €/mq 100 (comprensivo del costo per smaltimento eternit evidenziato ai precedenti quesiti), assumendo pertanto come parametro finale utile posto a base di stima un valore pari ad €/mq 200.

Per i Terreni, il valore di mercato definito conseguentemente ai vari accertamenti condotti, per immobili aventi similari caratteristiche tipologiche risulta compreso tra 1,50 €/mq e 2,50 €/mq in normali condizioni di giacitura e conservazione.

Nel caso specifico, considerato che i terreni, pur presentando un'estesa superficie, possiedono una morfologia molto irregolare ed articolata, con presenza di forti avvallamenti e canali e superficie collinare, che rendono difficoltosa la piena funzionalità e fruibilità. Considerato inoltre il difficoltoso grado di accessibilità ai fondi, praticabile tramite una stradina interna sterrata (che si dirama da Via

Camorelle) molto articolata ed impervia, dotata di un fondo molto disconnesso. I fondi sono privi di recinzioni e non presentano confini materializzati. Per le esposte considerazioni si ritiene congruo attribuire un valore di stima al mq leggermente inferiore pari ad € 1,00 mq.

Si specifica per migliore chiarezza che nella relativa tabella di calcolo del valore dei terreni (tabella accessori), risulta essere stato adottato un valore di superficie ragguagliato pari ad un coefficiente dello 0,5 il quale applicato al totale della superficie reale dei terreni (mq 168.676), fornisce un valore di superficie ragguagliata pari a mq 843,38 che moltiplicato per il valore di 200 €/mq, fornisce il valore finale di stima pari ad € 168.676.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	895,00	x	200,00	=	179.000,00
Valore superficie accessori:	843,38	x	200,00	=	168.676,00
					347.676,00

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Oneri di Sanatoria	-8.000,00
Spese Tecniche Sanatoria (Oneri Fiscali Compresi)	-7.686,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 331.990,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 165.995,00

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il valore di riferimento necessario per effettuare la stima sintetica per comparazione, si è provveduto ad assumere informazioni sia presso la stampa locale specializzata che presso agenzie immobiliari (Immobiliare Citta dei Papi, Reale Studio Immobiliare; Tecnocasa Filiale di Viterbo) tutte operanti nel Comune di Viterbo in cui risultano localizzati i cespiti pignorati, per i quali sono stati confrontati parametri ed informazioni al fine di definire un idoneo valore di mercato sia per i terreni che per i fabbricati. Si è fatto inoltre riferimento, ha riscontro di quanto rilevato, ai parametri riportati sia dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della provincia di Viterbo Camera di Commercio Industria artigianato ed agricoltura di Viterbo inerenti al primo semestre 2017, sia alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Il tutto utile al fine di poter formare una adeguata scala di prezzi relativi a beni simili a quello da stimare, per collocazione e destinazione d'uso, caratterizzati da normali condizioni di giacitura. Con tale indagine si è determinato il prezzo medio a metro quadrato di Superficie Utile per i fabbricati simili per caratteristiche intrinseche, estrinseche, attestato in condizioni ordinarie in minimo di € 300,00 Euro/mq e per i terreni con valori pari ad €/mq 1,50.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, ufficio del registro di Viterbo, conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo, agenzie: Operanti nel Comune di Viterbo, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio della Provincia di Viterbo

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ricovero animali	895,00	843,38	331.990,00	165.995,00
				<b>331.990,00 €</b>	<b>165.995,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene che l'attuale conformazione distributiva del bene pignorato, consentirebbe la formazione di uno o più lotti separati, anche perché, per come riscontrato in sede di sopralluogo i vari cespiti sono già utilizzati dai due comproprietari ~~XXXXXXXXXX~~ (debitore esecutato) e ~~XXXXXXXXXX~~ (comproprietario per la quota di 1/2 non esecutato) in modo separato avendo tra loro adottato una divisione di fatto nell'utilizzo, sia delle strutture che dei terreni. Va inoltre osservato che considerati i vari aspetti legati alla funzionalità specifica del bene, vista l'area di ubicazione, il grado di accessibilità e fruibilità si ritiene che in fase di stima peritale ulteriori modifiche rispetto alla conformazione e tipologia attuale, produrrebbero solamente un'eccessiva e consistente riduzione del valore di vendita globale, rendendo l'immobile nel complesso non funzionale e pertanto con una limitata facoltà di vendita, ragione per la quale si ritiene appropriato mantenere un lotto unico ma con una definita autonomia in termini di potenzialità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 165.995,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 165.995,00**

data 17/05/2018

il tecnico incaricato  
samuele conti