

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 443/2012

G.I. Dr Dott.ssa CHIARA SERAFINI

BO • OR • BO

Vertenza promossa da: **B.C.C. DI BARBARANO ROMANO**

contro: '

BO • OR • BO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.I. del Tribunale di VITERBO

1. Premessa

Con ordinanza del 20/08/2013, la S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto
Geometra Moscatelli Stefano in qualità di tecnico Incaricato, iscritto
all'Albo dei Geometri di VT al numero 1132 codice fiscale MSC SFN 75D16
M082A; con studio in Via Roma, 23 a 01011 CANINO (VT); tel.
0761/438199, fax 0761/438199 Cell. 3356545877 E-Mail
moscatellistudio@hotmail.it, invitandomi a comparire all'udienza del
24/10/2013 per il giuramento di rito e il conferimento del seguente
mandato:

1- Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 , 2°
comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice e al creditore
pignorante quali mancanti e non idonei; predisporre sulla base dei
documenti in atti l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli
acquisire ove non depositati le mappe censuarie che egli ritenga
indispensabili per la corretta identificazione del bene; acquisire l'atto di

Geom. MOSCATELLI STEFANO

	provenienza ultraventennale;	
	2 - Descrivere gli Immobili pignorati, Indicandone l'esatta ubicazione, la superficie, i confini e i dati catastali di riferimento, previa verifica della loro corrispondenza con quelli indicati nell'atto di pignoramento; - Indicare, qualora gli Immobili non siano accatastati, i dati catastali del suolo sul quale sono costruiti;	
	3 - accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;	
	4 - procedere 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 e all'accatastamento dell'U.I.U. non regolarmente accatastate;	
	5 - Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;	
	6 - Indicare la conformità o meno della costruzione all'autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;	
	7 - dire se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;	
	8 - dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti;	
	9 - accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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 i sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/1978, n°59, convertito in legge	

Pag. 2 di 33

	Il 18/05/1978 n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla	
	procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data	
	fissata per il rilascio o se si pendente il relativo giudizio;	
	10 - ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del	
	debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa	
	coniugale;	
	11 - Indicare l'esistenza su i beni pignorati di eventuali vincoli artistici,	
	storici, alberghieri, di antenabilità o indivisibilità accertare l'esistenza di	
	vincoli e oneri di natura condominiale rilevare l'esistenza di diritti	
	demaniali o usi civili evidenziando eventuali oneri di affrancazione e	
	riscatto;	
	2. Elenco immobili (come da atto di pignoramento immobiliare)	
	Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio e in particolare	
	nell'atto di pignoramento immobiliare, risulta che sono stati sottoposti ad	
	espropriazione forzata i seguenti beni con quote e diritti, pari all'intero	
	della piena proprietà ed ad 1/2 della stessa stessa, come meglio descritto	
	di seguito.	
	In Comune di Villa san Giovanni In Tuscia, In località Vignarelle snc	
	casa di abitazione catastalmente individuabile al N.C.E.U. al foglio n° 5,	
	particella 1162, categoria A/2, classe U, Piena proprietà ;	
	Terreno catastalmente individuabile al N.C.T. al foglio n° 5, particella	
	1162 ente urbano, pertinenza della casa sopra citata della superficie di ha.	
	00.10.00, Piena proprietà ;	
	Terreno catastalmente individuabile al N.C.T. al foglio n° 5, particella	
	1598 (ex 1555 ed ex 1161, come riportato in atto di pignoramento), la	
	Pag. 3 di 33	

Geom. MOSCATELLI STEFANO

di ha. 00.13.65, ente urbano, Plena Proprietà ;

Terreno catastalmente Individuabile al N.C.T. al foglio n°5, particella 1263, della superficie di ha. 00.03.60, particella 1265, della superficie di ha. 00.02.30, particella 1269, della superficie ha. 00.31.04, particella 1270, della superficie di ha. 00.06.80, particella 1271, della superficie di ha. 00.02.66, Plena Proprietà.

Terreno sito In Vetralla, località "Bell'Olmo", catastalmente Individuabile al N.C.T al foglio 58, particella 111, della superficie di ha. 00.06.00, particella 113, della superficie di ha. 00.13.50, piena proprietà.

3. Elenco Immobili (non riportati in atto di pignoramento immobiliare)

Di seguito verranno elencati degli immobili presenti su terreni pignorati ma non riportati in atto di pignoramento perchè accatastati in un secondo momento o perchè non accatastati oppure perchè realizzati senza titoli abilitativi o permessi/concessioni.

Magazzino In Villa San Giovanni In Tuscia (VT), loc.tà " Vignarelle", catastalmente Individuabile al N.C.E.U. al foglio n°5, particella 1556 (ex 1161), categoria c/2, classe 2, consistenza catastale mq. 34, Plena proprietà, (di seguito meglio descritto), Immobile con richiesta di condono in data 31/03/1987, accatastato in data 23/08/2012.

Piscina ricadente sul foglio n°5, particella 1555 (ex 1161), non autorizzata, non accatastata, del tipo fuori terra in tubolare e telo, (di seguito meglio descritto).

Locale adibito a studio, ricadente sul foglio n°5, particella 1162, non autorizzato, prlvo degli accatastamenti, (di seguito meglio descritto).

Geon. MOSCATELLI STEFANO

Locale adibito a legnaia, contiguo allo studio sopra citato, non autorizzato, privo degli accatastamenti, (di seguito meglio descritto).

Fabbricato realizzato al grezzo/corso di costruzione sul foglio n°5, particella 1555 (ex 1161), realizzato con Concessione edilizia n°10 del 29/06/2002, destinato a rimessa mezzi agricoli, non accatastato, parzialmente difforme dalla concessione edilizia, (di seguito meglio descritto).

4. Dati delle parti e Svolgimento delle operazioni peritali.

Come previamente comunicato alle parti a mezzo raccomandata A.R. spedita in data 13/11/2013, ebbero inizio le operazioni peritali in data, 03/12/2013, concludendosi lo stesso giorno. In data 16/04/2014 giusta convocazione mediante A/R si sono svolte le operazioni per la redazione di Tipo di Frazionamento per la creazione di più lotti e per la regolarizzazione di una strada di accesso ad un fabbricato, il tutto come da istanza del 18/02/2014.

Dati della parte procedente:

Banca di Credito Cooperativo di Barbarano Romano, P.IVA 00056440563, con sede in Barbarano Romano (VT), viale IV Novembre n°5, elettivamente domiciliata in Viterbo (VT), Via A. Pacinotti n°5, presso lo studio dell'avv.to Roberta Leonardi che la rappresenta e difende giusta delega.

Dati delle parti eseguite:

fiscale , residente in via San ...

In data 19/11/2013 presso il Comune di Villa San Giovanni in Tuscia (VT) sono state depositate varie richieste, copia deposito di cessione fabbricato, certificati di residenza e stati di famiglia, certificato di destinazione urbanistica, documentazione tecnica varia sui vari immobili, regolarità pagamento imposte. Nello stesso giorno presso il comune di Vetralla (VT), è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica e regolarità pagamento imposte. Presso l'archivio notarile di Viterbo copia atti di proprietà, Agenzia delle entrate, richiesta esistenza contratti di locazione. In data 26/11/2013 ritiro dei certificati presso l'archivio notarile e l'Agenzia del territorio. In data 03/12/2013 in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), inizio operazioni peritali con il custode Dott. Andrea Usal. In data 09/01/2014 presso il comune di Villa San Giovanni in Tuscia (VT) per ritiro documentazione precedentemente richiesta. In data 23/01/2014 presso il comune di Vetralla e poi presso l'agenzia delle Entrate per ritiro documenti richiesti precedentemente. In data 16/04/2014 presso terreno in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), per redazione tipo di frazionamento.

Al fine di rendere maggiormente intellegibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi, ritengo opportuno preliminarmente procedere a una loro dettagliata descrizione, facendo riferimento ai rilievi fotografico e metrico effettuati nel corso delle operazioni di sopralluogo.

Gli Immobili di proprietà degli esecutati si trovano nel Comune di Villa
san Giovanni in Tuscia (VT), e nel Comune di Vetralla (VT), così suddivisi

MOSCATELLI STEFANO

ed dislocati:

- Immobili intestati a 1000/1000

1) Immobile sito nel Comune di Villa San Giovanni in Tuscia (VT), loc.tà "Vignarelle", catastalmente individuabile al foglio n°5, particella 1162, categoria A/2, classe U, consistenza vani 8,5, rendita catastale €. 702,38, (All.ti P - U) fabbricato autorizzato con Concessione edilizia n°360 del 15/05/1984, Concessione edilizia n°430 del 18/06/1985, Concessione In Sanatoria n°4/2002 del 25/06/2002 (All.to G). Con la prima concessione viene autorizzata la realizzazione di un fabbricato rurale con annessa residenza, successivamente con la seconda concessione viene autorizzato sul lato est un corpo da adibire a deposito macchine agricole, contestualmente si autorizzava anche una vasca di raccolta acque piovane, completamente interrata e protetta con rete metallica. Con la Concessione in sanatoria si sanava la modifica di destinazione d'uso delle superfici destinate ad annessi in abitazione e per un modesto ampliamento della sagoma del fabbricato. Ad oggi il fabbricato risulta completamente conforme con quanto presentato in Comune e depositato al catasto di Viterbo. Si evidenziano soltanto due piccolissimi anomalie e più precisamente una porta che mette in comunicazione la cucina con il magazzino e una diversa distribuzione dei tramezzi per il bagno n°2 al Piano 1°.

L'immobile si articola su due piani fuori terra, buono è lo stato di conservazione e manutenzione, dotato di impianto autonomo di riscaldamento con bombolone Gpl oltre ad un termocamino. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato. Il

garage risulta essere pavimentato ed intonacato con presenza di energia elettrica ed acqua corrente. Gli scarichi delle acque nere sono garantiti tramite condotta che scarica in una fossa IMHOFF. I due piani sono collegati tramite una scala in legno interna, al piano terra si trova la zona giorno composta da cucina, bagno, soggiorno, garage, ed un portico, mentre al Piano primo si trova la zona notte con n° 3 camere da letto, n°2 bagni, un disimpegno ed un terrazzo al quale si accede tramite le tre camere da letto. L'area esterna di pertinenza del fabbricato sempre identificabile come foglio n°5, particella 1162 ente urbano, risulta essere completamente pavimentata. L'accesso al fabbricato è garantito da due entrate entrambe ricadenti su due particelle differenti di cui una intestata alla moglie dell'esecutato, mentre l'altra ricade su l'attuale particella 1599 (ex 1555 ed ex 1161, come riportato in atto di pignoramento), la particella ex 1161 era l'originaria da atto di pignoramento, la ex 1555 scaturiva da un accatastamento del 2012, meglio descritto in seguito, la nuova particella definitiva 1598 scaturisce da Tipo di frazionamento del 23/04/2014 come da istanza del 18/02/2014, della superficie di ha. 00.43.20, tale frazionamento è stato necessario sia per la regolarizzazione catastale dell'accesso e pertanto il suo inserimento in mappa sia per la creazione di un lotto separato rispetto al resto della proprietà (All.to H).

Dati metrici dell'appartamento :

a) Piano terra

- Cucina	mq. 21,08 circa con altezza di h.ml. 2,80
- Bagno	mq. 4,59 circa con altezza di h.ml. 2,80
- Pranzo Soggiorno	mq. 43,32 circa con altezza di h.ml. 2,80

Geom. MOSCATELLI STEFANO

- Magazzino	mq. 45,12 circa con altezza di h.ml. 2,80	
- Portico	mq. 50,94 circa	
b) Piano Primo		
- Camera 1	mq. 15,99 circa con altezza di h.ml. 2,80	
- Camera 2	mq. 15,80 circa con altezza di h.ml. 2,80	
- Camera 3	mq. 10,79 circa con altezza di h.ml. 2,80	
- Bagno 1	mq. 8,41 circa con altezza di h.ml. 2,80	
- Bagno 2	mq. 4,66 circa con altezza di h.ml. 2,80	
- Disimpegno	mq. 9,42 circa con altezza di h.ml. 2,80	
- Terrazzo	mq. 53,12	
<u>calcolo della superficie virtuale per la determinazione del valore al mq. :</u>		
Piano terra		
Cucina	mq. 21,08	
Bagno	mq. 4,59	
Pranzo Soggiorno	mq. 43,32	
Magazzino	mq. 45,12	
Totale	mq. 114,11	
Portico	mq. 50,94 x 0,70 coeff. in riduzione=	mq. 35.66
Piano Primo		
Camera 1	mq. 15,99	
Camera 2	mq. 15,80	
Camera 3	mq. 10,79	
Bagno 1	mq. 8,41	
Bagno 2	mq. 4,66	
Disimpegno	mq. 9,42	
Pag. 10 di 33		

	C/6, classe 2, rendita catastale €, 15,80 (All.ti L - R). Trattasi di un	
	locale destinato a garage, pavimentato ed intonacato è privo di impianti,	
	sono presenti delle infiltrazioni di acqua entrando sul lato confinante con	
	la strada. Il garage è dotato di un'area antistante recintata con un cancello	
	ad uso esclusivo. Il locale fa parte di un più ampio complesso, autorizzato	
	con Concessione edilizia in sanatoria n°09/2005 (All.go G). Si riscontrano	
	lievi difformità di rappresentazione grafiche rispetto sia al progetto	
	approvato che al successivo accatastamento.	
	<u>Dati metrici del garage :</u>	
	a) garage mq. 18,61 circa con altezza di h.ml. 2,35	
	b) area scoperta mq. 14,22	
	<u>calcolo della superficie virtuale per la determinazione del valore al mq. :</u>	
	Garage mq. 18,61	
	Area scoperta mq. 14,22 x 0.50 coeff. di riduzione = Mq. 7,11	
	Totale generale delle superfici mq. 18,61 + mq. 7,11 = Mq. 25,72	
	(venticinque/72)	
	• Immobili intestati a : 1/2	
	1) Terreno sito in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), località "Vignarelle",	
	catastralmente individuabile al foglio n°5, particella 805, qualità	
	uliveto/vigneto, classe 2, superficie ha 00.07.90, trattasi di terreno	
	prevalentemente pianeggiante con accesso indipendente, privo di pozzo,	
	insistono sopra di esso circa 15 piante da frutto, lo stato è di abbandono	
	(All.ti M- S).	
	<u>Dati metrici del Terreno : ha. 00.07.90 R.D. €, 2.04; R.A. 1,43</u>	
	• <u>Immobili intestati a pe ricadenti su terreni di</u>	

accatastamenti o con irregolarità.

Dati metrici del manufatto :

c) legnala/rimessa	mq. 24,34 circa con altezza h.ml. 2,41
--------------------	--

56,12 (cinqüantesel/12)

Dati metrici del manufatto :

Superficie totale del manufatto mq. 32,57 (trentadue/57)

Geom. MOSCATELLI STEFANO

3)	Magazzino in Villa San Giovanni in Toscana (VT), loc.à " Vignarelle", catastalmente individuabile al N.C.E.U. al foglio n°5, particella 1556 (ex 1161), categoria c/2, classe 2, consistenza catastale mq. 34, Plena proprietà, (di seguito meglio descritto), Immobile con richiesta di condono in data 31/03/1987, accatastato in data 23/08/2012 (All.ti G - H), Realizzato sul confine di altra proprietà e adiacente con altro fabbricato. Realizzato interamente in blocchi di tufo, l'accesso a detto fabbricato è indipendente dal terreno stando su strada Via di Bleda. I proprietari dichiarano che il manufatto esiste prima del 1967, ad oggi viene utilizzato come magazzino. Detto Immobile essendo stato condonato e conforme all'accatastamento non verrà considerato tra le opere da demolire (All.ti P - U).
<u>Dati metrici del manufatto :</u>	
a)	Magazzino mq. 35,19 circa con altezza h.ml. 2,50
Superficie totale del manufatto mq. 35,19 (trentacinque/19)	
4)	Fabbricato realizzato al grezzo/corso di costruzione sul foglio n°5, particella 1598 (ex 1161 ed ex 1555), realizzato con Concessione edilizia n°10 del 29/06/2002, (ad oggi scaduta) destinato a rimessa mezzi agricoli, non accatastato, parzialmente difforme dalla concessione edilizia, realizzato in blocchi di poroton, solai in laterocemento. A livello urbanistico si precisa che l'unità immobiliare risulta essere stata oggetto di un progetto esaminato dalla Commissione edilizia nella seduta n°819 del 04/03/1995, la quale rinviò la pratica per approfondimenti. Successivamente l'unità immobiliare venne autorizzata con Concessione Edilizia n°10 del 29/06/2002 come già detto (All.to G). Il Fabbricato ad
Pag. 14 di 33	

[illegible]

degli impianti. Le murature perimetrali sono in blocchi di tufo lavorati a faccia vista, gli infissi esterni sono montati provvisoriamente e non sono definitivi, montati solo per proteggere il solalo dall'acqua piovana, è presente un terrazzo con un balcone, impermeabilizzato che funge da copertura ad una porzione del magazzino sottostante. Non si evidenziano anomalie tra il progetto approvato e la parte edificata anche perchè essendo in corso di costruzione è ancora possibile concludere tutte quelle opere sia provvisorie che non ancora realizzate.

Entrambe le unità immobiliari sopra descritte insistono su di un'area di pertinenza (ente urbano) catastalmente individuabile al foglio n°5 particella 1272, l'utilizzo di tale area è prettamente area di manovra rampe e percorsi carrabili verso i due accessi entrambi su strada querciole (All.to H).

Dati metrici dell'immobile:

- a) Locale di deposito mq. 190,86 circa con altezza di h.ml. 2,95
- b) Balcone mq. 20,26 circa
- c) Terrazzo mq. 117,08 circa

calcolo della superficie virtuale per la determinazione del valore al mq. :

Locale di deposito **mq. 190,86**

Balcone mq. 20,26 x 0,250 coeff. di riduzione = **mq. 5,07.**

Terrazzo mq. 117,08 x 0,250 coeff. di riduzione = **mq. 29,27**

Totale generale delle superfici mq.190,86 + mq.5,07 + mq. 29,27 =

Mq.225,20 (duecentoventicinque/20)

3) Terreno sito in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), località "Contrada Querciole", catastalmente individuabile al foglio n°5, particella 1263,

Geom. MOSCATELLI STEFANO

qualità seminativo di classe 3, superficie ha. 00.03.60, particella 1265,
 qualità uliveto, classe 2, superficie 00.01.24 e qualità seminativo, classe
 3, superficie ha. 00.01.06, particella 1269, qualità uliveto, classe 2, della
 superficie di ha. 00.31.04, particella 1271, qualità seminativo, classe 3,
 della superficie di ha. 00.02.66, particella 1270, qualità seminativo, classe
 3, della superficie di ha. 00.06.80 (All.to H). Trattasi di terreno agricolo,
 in parte scosceso e in parte pianeggiante, su cui insistono circa 40 piante
 di ulivo, in piena produzione, è presente un pozzo artesiano con pompa
 elettrosommersa, e fossa IMHOFF a dispersione per le acque nere. Il
 terreno risulta essere completamente recintato con paletti in ferro e rete
 metallica.

Dati metrici del terreno :

Particella 1263	ha. 00.03.60
Particella 1265	ha. 00.01.24 e ha. 00.01.06
Particella 1269	ha. 00.31.04
Particella 1271	ha. 00.02.66
Particella 1270	ha. 00.06.80

Totale sup. ha. 00.46.40

4) Terreno sito in Vetralla (VT), località "Bell'Olmo", catastalmente
 individuabile al foglio 58, particella 111, qualità seminativo irriguo, classe
 2, della superficie di ha. 00.06.00, particella 113, qualità seminativo
 irriguo, classe 2, della superficie di ha. 00.13.50. Per tale terreno non è
 stato possibile accedervi, perchè attualmente il bene è inaccessibile ai
 mezzi, causa nubifraggio che ha danneggiato l'unica strada che vi accede
 (All.to H).

cambio è dettato dall'inserimento di un fabbricato in mappa che ha portato al cambio dell'identificativo, successivamente la particella 1555 si chiamerà 1598 per la redazione di un tipo di frazionamento necessario a riportare in mappa l'accesso al fabbricato (All.to H).

6.4 Quarto quesito - Aggiornamento catastale.

Non sono stati eseguiti aggiornamenti catastali perchè tutto conforme alle schede catastali, si precisa che per gli immobili abusivi e porzioni abusive, non deve essere fatto nessun aggiornamento perchè dovranno essere demoliti. E' stato eseguito solamente un tipo di frazionamento che ha variato la particella ex 1555 trasformandola in particella 1598 e 1599 (All.to H).

6.5 Quinto quesito - Utilizzazione.

In merito all'immobile sito in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), viale Europa, (trattasi del garage), l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico PRG, zona B sottozona B3, lotto minimo 1000 mq. indice di fabbricabilità 0.80 mc/mq., altezza massima m. 7,50, distanza dai confini m.5,00. E' ammessa l'edificazione con concessioni singole (All.to C).

In merito agli immobili siti in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), loc.tà "Vignarelle" (trattasi dei terreni e del fabbricato), l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico PRG zona E, sottozona E/2, in tali zone sono consentiti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti, nonché la ristrutturazione di edifici rurali. Indice di edificazione fondiaria 0.07 mc/mq, dei quali solo 0.03 mc/mq da realizzare per residenza rurale. La superficie minima per la costruzione di una residenza rurale è fissata in

mq. 10.000 il distacco minimo delle costruzioni dai confini è fissato in ml.

20,00, il distacco minimo dal ciglio delle strade è fissato alle misure

previste dal D.I. 1404/1968. Per le costruzioni già esistenti prima

dell'adozione del PRG è ammesso un ampliamento una tantum per il

miglioramento igienico funzionale in relazione a comprovate necessità.

Per quanto riguarda il PTPR, Tav. A paesaggio agrario di valore, Tav. B art.

41 protezione aree di Interesse archeologico (All.to C).

In merito agli immobili siti in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), loc.à

"Querciole" (trattasi dei terreni e del fabbricato), l'utilizzazione prevista

dallo strumento urbanistico PRG zona E, sottozona E/2, in tali zone sono

consentiti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi

di risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti,

nonchè la ristrutturazione di edifici rurali. Indice di edificazione fondiaria

0.07 mc/mq, dei quali solo 0.03 mc/mq da realizzare per residenza rurale.

La superficie minima per la costruzione di una residenza rurale è fissata in

mq. 10.000 il distacco minimo delle costruzioni dai confini è fissato in ml.

20,00, il distacco minimo dal ciglio delle strade è fissato alle misure

previste dal D.I. 1404/1968. Per le costruzioni già esistenti prima

dell'adozione del PRG è ammesso un ampliamento una tantum per il

miglioramento igienico funzionale in relazione a comprovate necessità.

Per quanto riguarda il PTPR tav. A paesaggio naturale di continuità, Tav. B

zona bianca (All.to C).

In merito all'immobile sito in Vetralla (VT), " loc. "Bell' OMO",

l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico PRG, attività agricole -

sottozona E1 "territori prevalentemente seminativi e seminativi arborati

Geom. MOSCATELLI STEFANO

coltivati a vite ed olivo" con indice di fabbricabilità riferito alla superficie del lotto non superiore a 0.05 mc/mq., di cui 0.025 mc/mq ad uso residenziale e 0,025 mc/mq per annessi agricoli. Lotto minimo 20.000 mq., sulla Tav. V1/A del PRG ricade in parte "zone a stabilità morfologicamente bassa " soggetta a sporadici fenomeni di alluvionamento, in parte " corso d'acqua effimero o perenne con evidente alveo" va sempre mantenuta una fascia di rispetto di 20,00 m. dall'alveo. Aree inidonee a qualsiasi tipo di insediamento. L'edificazione è normata dalla Legge Regionale n°38/1999 e successive modifiche ed integrazioni. Da PTPR. Tav. A paesaggio naturale, Tav. B. art. 35 protezione dei corsi e delle acque pubbliche, art. 38 protezione delle aree boscate (All.to C).

6.6 Sesto quesito - conformità alle autorizzazioni.

- Unità Immobiliare sita in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), viale Europa, **autorimessa**.

- Permesso a costruire in sanatoria n°09/2005 del 28/02/2005 per la realizzazione di un locale seminterrato ad uso autorimessa. Per tale immobile sono state riscontrate lievi anomalie tra progetti, accatastamenti e riscontro visivo, non particolarmente rilevanti se non per una scala esterna che graficamente negli elaborati compare ma in realtà non esiste (All.to G).

- Unità Immobiliare sita in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), loc.tà "Vignarelle", **abitazione**.

- Concessione edilizia n°360 del 15/05/1984 progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso misto rurale-abitazione.

- Concessione Edilizia n°430 del 18/06/1985 variante al progetto approvato

con Concessione edilizia n°360 del 15/05/1984.

- Concessione edilizia in sanatoria n° 4/2002 del 25/06/2002 modifiche ed ampliamento di un fabbricato rurale. Non vengono riscontrate difformità.

• Unità Immobiliare sita in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), loc.tà "Vignarelle", **piscina**.

- Trattasi di manufatto abusivo e privo di autorizzazioni. La struttura è del tipo in tubolare con telo da posizionare fuori terra, nella realtà è stata interrata con adeguate opere di contenimento. Tale manufatto è da considerarsi abusivo pertanto da smontare completamente e dovrà essere ripristinata la quota del terreno con un rinterro, di seguito viene allegato computo metrico per i lavori di demolizione (All.to Q).

• Unità Immobiliare sita in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), loc.tà "Vignarelle", **studio/magazzino legnaia**.

Trattasi di opera completamente abusiva realizzata in parte in murature e cemento armato con destinazione ufficio, e parte realizzata in struttura in legno e bandoni destinata a magazzino e legnaia, di seguito viene allegato computo metrico per i lavori di demolizione (All.to Q).

• Unità Immobiliare sita in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), loc.tà "Vignarelle", **magazzino**.

- Pratica di condono edilizio con numero progressivo 0788550908 del 31/03/1987 della quale ancora non è stata evasa la relativa autorizzazione per una questione amministrativa comunale. Risultano essere stati eseguiti gli accatastamenti e sono conformi alla realtà, pertanto l'immobile anche se l'autorizzazione materialmente non è stata rilasciata può considerarsi regolare e non demolibile (All.to C).

Geom. MOSCATELLI STEFANO

• Unità Immobiliare sita in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), loc.tà

"Vignarelle", rimessa attrezzi agricoli.

- Progetto esaminato in Commissione edilizia nella seduta n°819 del 04/03/1995, del quale si rinviava per approfondimenti istruttori.

- Concessione edilizia n°10 del 29/06/2002 relativa alla realizzazione di un fabbricato rurale.

Tale fabbricato ad oggi non risulta accatastato e alcune porzioni di esso risultano essere difformi dall'autorizzazione e non sanabili, pertanto si prevede la demolizione di tali opere, si allega computo metrico dei lavori di demolizione (All.to C).

• Unità Immobiliare sita in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), loc.tà

"Querciole" magazzino/rimessa macchine ed attrezzi agricoli.

- Concessione edilizia n°780 del 19/03/1997 relativa alla realizzazione di un fabbricato rurale residenziale.

- Concessione edilizia n° 865 del 08/11/1997 relativa a lavori di variante in corso d'opera della Concessione edilizia n° 865 del 08/11/1997.

- Pratica di condono edilizio prot. n° 0005016 del 09/12/2004 relativo all'ampliamento di un fabbricato esistente per la realizzazione di un locale ad uso rimessa. Ad oggi non risulta ancora essere stata rilasciata tale autorizzazione perchè carente di documentazione. Sono presenti gli accatastamenti. Il fabbricato è composto da due piani uno seminterrato e uno al piano terra. Per quanto riguarda il Piano terra risulta in corso di costruzione ed accatastato in categoria F/3 pertanto molte opere ancora non sono state realizzate (All.to C).

6.7 Settimo quesito - divisibilità.

I beni risultano essere vendibili separatamente perchè già identificabili con proprie particelle ed accessi autonomi. Il tutto di seguito meglio descritto :

Lotto A - Unità Immobiliare sita in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), viale Europa, **autorimessa**.

Lotto B - Unità Immobiliare sita in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), loc.tà "Vignarelle", **abitazione e terreno** in stessa località.

Lotto C - Unità Immobiliare sita in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), loc.tà "Vignarelle", **rimessa attrezzi agricoli, Terreno circostante**.

Lotto D - Unità Immobiliare sita in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), loc.tà "Vignarelle", **rimessa attrezzi agricoli**.

Lotto E - Unità Immobiliare sita in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), loc.tà "Querciole" **magazzino/rimessa macchine ed attrezzi agricoli, comprensivo di terreno circostante**.

Lotto F - Unità Immobiliare **Terreno** sito in Vetralla (VT), località "Bell'Olmo"

6.8. Ottavo quesito - quota pignorata.

Gli Immobili di seguito riportati ed oggetto di pignoramento risultano pervenire per atto di compravendita e divisione (All.to B). Con più precisione :

- Unità Immobiliare sita in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), viale Europa, **autorimessa**, intestata a (), pignorata per 1000/1000 e non risultano esserci ulteriori proprietari.
- Unità Immobiliare sita in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), loc.tà "Vignarelle", **abitazione**, intestata a (), pignorata per 1000/1000 e non risultano esserci ulteriori proprietari.

Geom. MOSCATELLI STEFANO

• Unità Immobiliare sita in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), loc.tà "Vignarelle", terreno (foglio n°5 part. 805) intestato a _____ per 1/2 e la restante parte è intestata alla moglie _____ per 1/2, detta proprietà perviene ai _____ per comunione legale dei beni pertanto pignorato per 1/2 .
• Unità Immobiliare sita in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), loc.tà "Vignarelle", rimessa attrezzi agricoli, Terreno circostante, intestati a _____, pignorati per 1000/1000 e non risultano esserci ulteriori proprietari.
• Unità Immobiliare sita in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), loc.tà "Vignarelle", rimessa attrezzi agricoli, intestato _____, pignorato per 1000/1000 e non risultano esserci ulteriori proprietari.
• Unità Immobiliare sita in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), loc.tà "Querciole" magazzino/rimessa macchine ed attrezzi agricoli, comprensivo di terreno circostante, intestati a _____ pignorata per 1000/1000 e non risultano esserci ulteriori proprietari.
• Unità Immobiliare Terreno sito in Vetralla (VT), località "Bell'Olmo", intestato a _____ pignorato per 1000/1000 e non risultano esserci ulteriori proprietari.
6.9. Nono quesito - locazione/occupazione. Come dichiarato dal proprietario e dal sopralluogo eseguito gli Immobili non sono occupati da terze persone, Mentre per quanto riguarda il fabbricato sito in agro del Comune di Villa S. Giovanni in Tuscia (VT), loc.tà Vignarelle (abitazione) risulta essere abitato da _____ e _____.

famiglia come dichiarato in data 03/12/2013 in presenza del sottoscritto CTU e Custode Dott. Andrea Usal e riportato nel verbale di accertamento. (All.to I). Comunque dagli accertamenti all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Viterbo - ufficio territoriale e presso l'ufficio Comunale per la verifica di cessione fabbricati e informazioni su contratti di locazione, non esistono atti o comunicazioni in merito (All.to F).

6.10. Decimo quesito - Coniuge/ex coniuge.

Gli immobili non risultano essere occupati o in uso dal coniuge o ex coniuge.

6. 11. Undicesimo quesito - presenza di vincoli.

Non risultano esserci sugli immobili vincoli storici, alberghieri, ed artistici (All.to D).

7. Perizia

I valori di mercato degli immobili sopra descritti sono stati calcolati in base alla stima sintetica per parametri tecnici (superfici), il sottoscritto ha preso in considerazione i valori di mercato, i fattori intrinseci ed estrinseci di rilievo, relativamente alle zone di esame e i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio come di seguito descritto. Dall'insieme dei valori, informazioni, dati e superfici si è potuto estrapolare un valore medio per ogni unità immobiliare.

Valore per suddivisione lotti :

Lotto A. Autorimessa.

a) Autorimessa

Superficie utile (da coefficienti) dell'autorimessa (mq.) : 25,72 circa

Stato conservativo del bene : discreto.

Geom. MOSCATELLI STEFANO

Valore OMI minimo per box (mq.) :	€. 400,00	
Valore OMI massimo per box (mq.) :	€. 600,00	
Tipologia Edilizia OMI : Box ed autorimesse.		
Valore medio per box €/mq. 500,00		
Da Valutazione tecnica		
valore attribuito €/mq. 600,00		
-----Valore medio al €./mq. 550,00-----		
<u>Lotto B. Abitazione e Terreno</u>		
a) Abitazione		
Superficie utile (da coefficienti) dell'autorimessa (mq.) : 252,03 circa		
Stato conservativo del bene : buono.		
Valore OMI minimo per abitazioni (mq.) :	€. 1.000,00	
Valore OMI massimo per abitazioni (mq.) :	€. 1.200,00	
Tipologia Edilizia OMI : abitazioni.		
Valore medio per box €/mq. 1.100,00		
Da Valutazione tecnica		
valore attribuito €/mq. 1.200,00		
-----Valore medio al €./mq. 1.150,00-----		
b) Terreno		
Terreno della superficie di ha. 00.07.90. (area pertinenziale)		
terreno della superficie di ha. 00.03.73 (accesso al fabbricato)		
Valore attribuito per terreni simili tenendo conto delle caratteristiche descritte in perizia a corpo €.	12.000,00/ha.	
<u>Lotto C. Rimessa attrezzi agricoli e terreno</u>		
a) Rimessa attrezzi agricoli		

Superficie utile (da coefficienti) rimessa attrezzi agricoli (mq.) : 154,34

circa

Stato conservativo del bene : In corso di costruzione.

Valore attribuito per beni simili tenendo conto delle caratteristiche
descritte in perizia e del bene stesso

valore attribuito €/mq. 500,00

-----Valore medio al €/mq. 500,00-----

b) Terreno

Terreno della superficie di ha. 00.43.20.

Valore attribuito per terreni simili tenendo conto delle caratteristiche
descritte in perizia a corpo €. 12.000,00/ha.

Lotto D rimessa attrezzi agricoli.

a) Rimessa attrezzi agricoli

Superficie utile (da coefficienti) rimessa attrezzi agricoli (mq.) : 35,19

circa.

Stato conservativo del bene : mediocre.

Valore attribuito per beni simili tenendo conto delle caratteristiche
descritte in perizia e del bene stesso

valore attribuito €/mq. 250,00

-----Valore medio al €/mq. 250,00-----

Lotto E Magazzino.

a) Magazzino

Superficie utile (da coefficienti) magazzino (mq.) : 279,33 circa.

Stato conservativo del bene : buono.

Valore attribuito per beni simili tenendo conto delle caratteristiche

Geom. MOSCATELLI STEFANO

	descritte in perizia e del bene stesso	
	valore attribuito €/mq. 450,00	
	-----Valore medio al €/mq. 450,00-----	
	b) rimessa macchine ed attrezzi agricoli	
	Superficie utile (da coefficienti) rimessa macchine ed attrezzi agricoli	
	(mq.) : 225,20 circa.	
	Stato conservativo del bene : al grezzo.	
	Valore attribuito per beni simili tenendo conto delle caratteristiche	
	descritte in perizia e del bene stesso	
	valore attribuito €/mq. 400,00	
	-----Valore medio al €/mq. 400,00-----	
	c) Terreno	
	Terreno della superficie di ha. 00,46,40.	
	Valore attribuito per terreni simili tenendo conto delle caratteristiche	
	descritte in perizia a corpo €. 12.000,00/ha.	
	Lotto F - Terreno.	
	a) Terreno	
	Terreno della superficie di ha. 00,19,50.	
	Valore attribuito per terreni simili tenendo conto delle caratteristiche	
	descritte in perizia a corpo €. 7.000,00/ha.	
	Valutazione delle opere da eseguire per la regolarizzazione di	
	opere abusive :	
	A tal proposito viene allegato computo metrico estimativo per la completa	
	demolizione e smantelamento delle opere abusive precedentemente	
	descritte (fabbricato "studio - magazzino" ricadenti nel lotto B,	

demolizione parziale di opere nel fabbricato "Rimessa attrezzi agricoli"	
ricadenti nel lotto C, demolizione della "piscina" ricadente nel lotto C.) tali	
valori andranno detratti dai relativi lotti di appartenenza. (allegato.....)	
Valore generale dei lotti con detrazione delle demolizioni:	
Lotto A - Autorimessa - mq. 25,72 x €/mq. 550,00 =	€. 14.146,00
Lotto B - Abitazione - mq. 252,03 x €/mq. 1.150,00 =	€. 289.834,50
Lotto B - Terreno - ha 00,07,90 x €/ha. 12.000,00 =	€. 948,00
Lotto B - Terreno - ha. 00,03,73 x €/ha 12.000,00 =	€. 447,60
Lotto B - Demolizioni come da computo metrico =	- €. 7.090,79
Lotto C - Rimessa attrezzi mq. 154,34 x €/mq. 500,00=	€. 77.170,00
Lotto C - terreno - ha. 00,43,20 x €/ha. 12.000,00 =	€. 5.184,00
Lotto C - Demolizioni come da computo metrico =	- €. 5.740,25
Lotto D - Rimessa attrezzi mq. 35,19 x €/mq. 250,00 =	€. 8.797,50
Lotto E - Magazzino - mq. 279,33 x €/mq. 450,00 =	€. 125.698,50
Lotto E - Rimessa agricola mq. 225,20 x €/mq. 400,00 =	€. 90.080,00
Lotto E - Terreno - ha. 00,46,40 x €/ha. 12.000,00 =	€. 5.568,00
Lotto F - Terreno ha. 00,19,50 x €/ha. 7.000,00 =	€. 1.365,00
-----RIEPILOGO-----	
Lotto A :	€. 14.146,00
Lotto B : 289.834,50 + 948,00 + 447,60 - 7.090,79 =	€. 284.139,31
Lotto C - 77.170,00 + 5.184,00 - 5.740,25 =	€. 76.613,75
Lotto D -	€. 8.797,50
Lotto E - 125.698,50 + 90.080,00 + 5.568,00 =	€. 221.346,50
Lotto F -	€. 1.365,00
Totale Generale	€. 606.408,06

Geom. MOSCATELLI STEFANO

8. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono arrivato e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Allegati:

AII. A - ELENCO TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI CERTIFICATI IPOTECARI.

AII. B - ATTI DI PROPRIETA'.

AII. C - STRALCIO PRG E PTPR E RELATIVE NORME TECNICHE.

AII. D - C.D.U. .

AII. E - CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA.

AII.F - ACCERTAMENTO ESISTENZA LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI, CERTIFICATI COMUNE DI VETRALLA, E VILLA SAN GIOVANNI IN TUSCIA, REGOLARITA' PAGAMENTO IMPOSTE COMUNALI.

AII. G - AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

AII. H - DOCUMENTAZIONE CATASTALE.

AII. I - COPIA VERBALI DELLE OPERAZIONI PERITALI.

AII. L - PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI IN TUSCIA FOGLIO 6 PART. 725 SUB 6.

AII. M - PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI IN TUSCIA FOGLIO 5 PART. 805.

AII. N - PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI IN TUSCIA FOGLIO 5 PART. 1272 SUB. 2, FOGLIO 5 PARTICELLA 1272 SUB. 3 .

AII. O - PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E RILIEVO FOTOGRAFICO COMUNE

DI VILLA SAN GIOVANNI IN TUSCIA, OPERA PRIVA DI AUTORIZZAZIONE
EDILIZIA LOC.TA' QUERCIOLE.

AII. P - PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI
IN TUSCIA ABITAZIONE FOGLIO 5 PART. 1162, LOCALE RIMESSA
AGRICOLA FOGLIO 5 PART. 1555 (UIU NON ACCATASTATA), MAGAZZINO
FOGLIO 5 PART. 1556 .

AII. Q - PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E RILIEVO FOTOGRAFICO, COMUNE
DI VILLA SAN GIOVANNI IN TUSCIA OPERE PRIVE DI ATORIZZAZIONE
EDILIZIA, PISCINA, STUDIO/MAGAZZINO.

AII. R - RILIEVO FOTOGRAFICO, COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI IN
TUSCIA FOGLIO 6 PART. 725 SUB. 6.

AII. S - RILIEVO FOTOGRAFICO COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI IN
TUSCIA FOGLIO 5 PART. 805

AII. T - RILIEVO FOTOGRAFICO, COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI IN
TUSCIA FOGLIO 5 PART. 1272 SUB. 2 FOGLIO 5 PART. 1272 SUB. 3 .

AII. U - RILIEVO FOTOGRAFICO COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI IN
TUSCIA ABITAZIONE FOGLIO 5 PART 1162, LOCALE RIMESSA AGRICOLA
FOGLIO 5 PART 1555 (UIU NON ACCATASTATA), MAGAZZINO FOGLIO 5
PART. 1556.

AII. V - COMPUTO METRICO DEMOLIZIONE OPERE NON AUTORIZZATE E
NON SANABILI.

Con Osservanza

(C.T.U. Geom. Stefano Moscatelli)

Viterbo II, 05 MAG. 2014

