

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 167/2009**

**MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA + 1/ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

CONSIDERAZIONI TECNICHE-ESTIMATIVE ESTRATTE

DALLA CTU ING. CASCIANO E DAGLI ATTI DEL CUSTODE E SUCCESSIVI ADEMPIMENTI

**Premessa:**

*Il sottoscritto in qualità di tecnico incaricato per la revisione della CTU Ing. Casciano depositata ed in atti di cui la presente è solo integrativa, laddove si rilevano variazioni tecnico/estimative, esaminata la stessa in tutti i suoi aspetti, si rileva che:*

*-Gran parte dei beni provengono dall'atto notaio Imparato del 04/12/1992 mediante il quale Mecali Alfredo e Mecali Antonio donano a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX una serie di beni riservandosi l'usufrutto vita natural durante con reciproco accrescimento per dopo a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (moglie di Mecali Antonio).*

*Mecali Alfredo è deceduto in data 06/02/1995 mentre Mecali Antonio è deceduto in data 21/01/2012. Conseguentemente i beni provenienti dal suddetto atto notaio Imparato oggi sono intestati a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nato a Montefiascone il 16/11/1959) e a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nata a Montefiascone il 10/02/1929). Nel 2001 i Mecali permutano le particelle 48,93,94 del foglio 74 del Comune di Montefiascone con le particelle 164,165,192 del foglio 57 dello stesso Comune. In questo caso l'accrescimento di usufrutto a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non c'è e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è pieno proprietario del lotto n. 3 Bis.*

*Pertanto le percentuali di usufrutto alla data odierna sono pari al 15% per la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e la nuda proprietà per il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è pari all'85% laddove esiste questa doppia intestazione.*

*Per quanto concerne i valori dei terreni indicati nella perizia Ing. Casciano, stante la situazione immobiliare del mercato pressoché statico, essi sono da ritenersi attuali, mentre per quanto riguarda il valore del fabbricato, stante la particolare situazione del fabbricato in relazione al*

terreno pertinenziale (nuda proprietà dell'Ente Urbano non pignorato) e la flessione del mercato immobiliare relativa agli immobili urbani, ritengo congrua per esso una riduzione del 10/15%, anche alla luce della particolare situazione del fabbricato e dell'area pertinenziale risultante dai pignoramenti trascritti ed abusi edilizi riscontrati nella CTU Ing. Casciano.

Pertanto il valore di piena proprietà del fabbricato, indicato nella CTU Ing. Casciano, di Euro 375.000,00 è da ridursi ed attestarsi ad Euro 320.000,00, mentre per quanto riguarda l'area scoperta (P.lla 616 del F. 57), al netto della superficie occupata dal fabbricato, si può assumere un valore a corpo di Euro 10.000,00.

Particolare notazione va fatta in merito al lotto n. 2 che nello stato attuale dei luoghi non ha accesso diretto alla via pubblica, mentre la situazione catastale invece lo prevede collegandolo alla strada mediante una striscia di terreno a confine con le part. 673 e 616 del F. 57.

Si rileva che di fatto questa striscia di terreno è stata inglobata nel lotto di terreno della part. 616 del F. 57 (ente urbano con fabbricato di mq 1680) e part. 673 F. 57, situazione che rende di fatto inaccessibile detto lotto. L'accesso attuale oggi è garantito da un cancello, dalla strada si entra nel lotto part. 616 F. 57, si attraversa la part. 673 F. 57 (estranea alla procedura) per poi arrivare al lotto 2 (part. 672 F.57), tutto questo percorso è posto a confine con la part. 759 del F. 57. Quanto sopra rappresentato porta alla considerazione e ipotesi di formare un unico lotto tra i lotti 1 e 2 visto che catastalmente possono considerarsi unico corpo ed allo scopo viene allegato il quadro sinottico unico "A" che raggruppa i lotti N. 1 e 2 .

-Il giorno 23/01/17 come da accordi telefonici con il figlio dell'esecutato Mecali Federico mi sono recato presso i lotti 3-3bis-4-5-6-7-8 per verificare se erano mutate le condizioni già descritte dalla CTU Casciano, mentre il giorno 26/01/17 mi sono recato presso i lotti 1-2.

In occasione di detto accesso è stato rilevato che per quanto attiene il lotto 2 la situazione descritta dall'ing. Casciano è rimasta immutata, per quanto riguarda il lotto 1 risultavano essere state effettuate piccole sistemazioni dell'area cortilizia (cancello, rampetta e muretti divisorii).

Relativamente ai terreni Lotti 3-3bis-4-5-6-7-8 la situazione dei luoghi è rimasta immutata rispetto alla CTU ing. Casciano.

## **Analisi e conclusioni**

### LOTTO 1

FABBRICATO ED AREA PERTINENZIALE SITA IN COMUNE DI MONTEFIASCONE (VT)

(FG. 57 PART. 616) (coord. Geo nord 42.52444, est 12.03511)

*Il fabbricato pignorato, facente parte degli immobili pignorati oggetto della presente relazione, è ubicato in agro del Comune di Montefiascone, in loc. Fontana Vecchia (Loc. Fiordini), strada Fiordini n. 58. Il fabbricato è censito in Comune di Montefiascone al foglio 57 particella 616 (cat. A/2 cl. 3, consistenza vani 8,5, r.c. € 899,93, piani S1,T e 1°); l'area esterna di pertinenza è censita al Catasto Terreni al foglio 57 particella 616, qualità Ente Urbano di mq 1.680 derivante dalla ex p.lla 291 (atto not. Imparato di Vetralla del 1992).*

*Nota particolare: il bene è stato pignorato dal Monte Dei Paschi di Siena (di seguito M.P.S.) solo per la nuda proprietà, non includendo l'area circostante (Ente Urbano), mentre la Banca Cattolica pignora l'usufrutto sul fabbricato e sull'area circostante. Essendo riunita l'esecuzione immobiliare, M.P.S. deve integrare il pignoramento della nuda proprietà dell'area urbana nonché dell'usufrutto della stessa area urbana e del fabbricato. Sull'area di pertinenza P.lla 616, lungo il confine con la P.lla 759, esiste, di fatto, come si evince dalla CTU Inq. Casciano del 03/05/2011, una servitù di passaggio, di fatto, servente la P.lle 672 che insiste anche sulla part. 673 (quest'ultima non oggetto di procedura) tutte insistenti nel F. 57.*

*L'area esterna censita al foglio 57 particella 616 confina a nord con strada Fiordini e, in base all'estratto di mappa acquisito, confina nello stesso foglio catastale a sud con la particella 673, ad ovest con la particella 759, salvo altri.*

*L'area della particella 616 ha forma grossomodo rettangolare con una superficie catastale di mq 1.680 tra coperta e scoperta; è in parte dotata di recinzione, composta da un muretto in blocchetti di tufo e sovrastanti pali e rete metallica, posta sul lato ad est, sul lato di ingresso e su parte del lato ovest; il lato a sud è sprovvisto di recinzione; inoltre l'accesso all'area dalla strada Fiordini non è dotato di cancello. L'area in questione è costituita da una superficie a verde con un piccolo vialetto pavimentato che conduce all'ingresso al piano terra del fabbricato pignorato.*

*Ad ovest del fabbricato un passaggio in parte pavimentato in cemento e in parte sterrato conduce al piano seminterrato del fabbricato; si precisa che attraverso lo stesso passaggio si accede anche alle particelle 672 e 673 del foglio 57 poste più a sud. L'accesso alle particelle 672 (pignorata) e 673 del foglio 57, poste più a sud della particella pignorata 616 del foglio 57, avviene tramite l'esistente passaggio posto lungo la striscia ovest del terreno della suddetta particella 616. Inoltre, in relazione alle circostanze di luogo e di spazio, parte della sottile*

*striscia della particella 672 del foglio 57 che, secondo l'estratto di mappa catastale fiancheggia il lato est della particella 616 del foglio 57 fino a raggiungere a nord strada Fiordini, in realtà è di fatto annessa all'area della stessa particella 616 in conseguenza di una muratura di contenimento realizzata su parte della stessa particella 616.*

*Il fabbricato è composto da un piano seminterrato, da un piano terra e da un piano primo sottotetto.*

### **IL PIANO SEMINTERRATO**

*Il piano seminterrato del corpo di fabbrica è accessibile tramite il passaggio esterno, nonché dal piano terra tramite scala interna allo stesso fabbricato. Internamente il piano seminterrato è composto da quattro ambienti, un servizio igienico, un disimpegno, un sottoscala. Ad esso si accede anche dall'area esterna attraverso tre porte, di cui una è porta-finestra; inoltre vi sono due porte sul prospetto esterno per l'accesso alla zona intercapedine.*

*Il piano seminterrato è al momento del sopralluogo del CTU Ing. Casciano in buona parte adibito ad uso diverso da quello agricolo, con alcuni ambienti adibiti ad uso residenziale.*

*In appresso si indicano le superfici calpestabili degli ambienti al piano seminterrato: ambiente n.1 (ad uso cucina) di mq 17,89 circa; ambiente n.2 (ad uso camera) di mq 18,40 circa; ambiente n.3 (ad uso cucina/soggiorno) di mq 34,53 circa; ambiente n.4 (dotato di camino e lavabo) di mq 34,53 circa; sottoscala di mq 4,66 circa con altezza variabile da circa m 2,95 a m 1 ; disimpegno di mq 3,03 circa e servizio igienico di mq 4,96 circa. Nel complesso il piano seminterrato ha una superficie calpestabile di mq (17,89+18,40+34,53+34,77+4,66+3,03+4,96), pari a mq calpestabili 118,24 circa ed altezza interna di m 2,96 circa. Il piano seminterrato è dotato di una intercapedine perimetrale posta sui lati interrati nord ed est, alla quale si accede tramite due porte poste rispettivamente una sul prospetto sud ed una sul prospetto ovest, nonché tramite una porta interna all'ambiente n. 4.*

*I locali al seminterrato hanno i pavimenti in piastrelle di grés, battiscopa, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati di colore bianco, salvo nella cucina ove sono rivestite in piastrelle fino all'altezza di m 1,80 circa; le porte interne sono in legno del tipo tamburato, le finestre sono in legno con vetrocamera, i radiatori sono in alluminio (presenti solo su alcuni ambienti); la porta esterna di ingresso al magazzino è in alluminio a tre partite con larghezza di circa m 3,00 ed altezza di circa m 2,60 .*

*Detto livello è dotato di impianto elettrico, termico ed idricosanitario. Il servizio igienico è provvisto di sanitari di media fattura, composti da wc, bidet, lavabo e piatto doccia con box.*

*Nel complesso esso si presenta in medio/buono stato di conservazione. Una scala interna collega il piano seminterrato con il sovrastante piano terra.*

### IL PIANO TERRA

*Il piano terra del corpo di fabbrica è esternamente accessibile dal vialetto a livello dell'area esterna scoperta (p.lla 616), nonché dal piano seminterrato tramite una scala interna. Sul prospetto nord del fabbricato è presente un piccolo portico con superficie di mq 8 circa da cui si accede al portoncino di ingresso dell'appartamento al piano terra.*

*L'appartamento al piano terra è composto da tre camere, un ampio salone/soggiorno, una cucina, due bagni e un disimpegno. La superficie complessiva calpestabile del piano terra è pari a mq 110 circa così suddivisa: tra camere dal letto rispettivamente di mq 15,96, mq 11,95 e mq 12,32 circa, salone/soggiorno di mq 30,11 circa, cucina di mq 27,26 circa, disimpegno di mq 1,98 circa, l'altezza interna è mediamente di m 2,82 circa. I pavimenti sono in grés (tipo "cotto") con battiscopa, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore chiaro e/o di colori pastello, le finestre sono in legno con vetrocamera, le persiane sono in legno, le porte interne ed il portoncino in legno, i radiatori sono in alluminio. La cucina è dotata di camino.*

*Il servizio igienico più grande è provvisto di wc, bidet, lavabo e vasca con idromassaggio; le pareti sono in parte rivestite con piastrelle di colore chiaro; il soffitto è intonacato e tinteggiato di colore verde chiaro. Il servizio igienico più piccolo è provvisto di wc, bidet, lavabo e piatto doccia; le pareti sono in parte rivestite con piastrelle di colore verde chiaro fino ad un'altezza di ml 2 circa e nella restante parte sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Nel complesso il piano terra si presenta in buono stato di conservazione.*

*Dal soggiorno si accede tramite scala interna al piano seminterrato; dallo stesso soggiorno si accede al piano sottotetto tramite una scala interna pericolosamente sprovvista di parapetto con conseguente caduta nel vuoto.*

### IL PIANO PRIMO SOTTOTETTO

*Il piano primo sottotetto è composto da un ambiente, due ripostigli, un piccolo disimpegno, un servizio igienico, un terrazzo a livello e un ripostiglio a rustico.*

*La superficie complessiva calpestabile del piano sottotetto è pari a mq 58,42 così suddivisi: un ambiente centrale di mq 12,71 circa con altezza variabile da m 3,16 circa a m 2,54 circa ai lati; un piccolo disimpegno di mq 1,50 circa; un ripostiglio (direttamente prossimo al disimpegno) di mq 20,05 circa con altezza variabile da m 1,82 circa (in chiave) a circa 0,95 ai lati; un ulteriore*

*ripostiglio di mq 21,34 circa con altezza variabile da circa 1,82 (in chiave) a m 0,95 circa ai lati; un servizio igienico di mq 2,82 circa con altezza variabile da circa m 3,01 a m 2,97 circa. Oltre ad un locale ripostiglio a rustico ricavato nella parte più bassa del sottotetto di mq 13,41 circa , con altezza variabile da m 1,25 circa a zero.*

*Il piano primo è altresì dotato di terrazzo, posto a livello dell'ambiente centrale, di mq calpestabili 11,51 circa con parapetto di altezza irregolare ai fini della idonea protezione al rischio di caduta nel vuoto. I pavimenti sono in piastrelle di gres (tipo "cotto"), le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore chiaro, le finestre sono in legno con vetrocamera, le persiane sono in legno, le porte sono in legno, i radiatori son in alluminio. Il servizio igienico è dotato di sanitari di media fattura, composti da wc, lavabo e piatto doccia con box; il pavimento è in piastrelle di gres, le pareti sono rivestite fino ad un'altezza superiore a m 2 circa con piastrelle di colore chiaro, superiormente le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco come il soffitto. Si notano alcune formazioni di muffe sulla parete e sulla parte di soffitto in corrispondenza del box doccia.*

*Nel complesso, eccetto la formazione di muffe nel servizio igienico, il piano primo si presenta in medio/buono stato di conservazione.*

#### **RILIEVI URBANISTICI**

*Comparando lo stato assentito con lo stato dei luoghi si rendono evidenti alcune difformità. Al piano seminterrato è apparsa mutata la prevista destinazione ad uso magazzino agricolo per un uso principalmente residenziale; è stato creato un servizio igienico al posto del locale lavabo; è stato modificato il prospetto ovest per l'apertura di una finestra, nonché per la trasformazione di una finestra in porta-finestra.*

*Al piano terra, in particolare, è apparsa modificata la destinazione d'uso dei due locali, previsti ad uso magazzino agricolo, con creazione rispettivamente di un servizio igienico e di una camera ed è stata aperta una porta interna di comunicazione tra la zona agricola e quella residenziale.*

*Al piano primo sottotetto, in particolare, è stato creato un servizio igienico posto nel locale previsto in concessione edilizia come lavatoio, nonché il locale ad uso stenditoio è utilizzato come camera.*

*In merito alle suddette difformità rilevate si precisa, in particolare, che non si è indicata la difformità relativa all'apertura delle porte per l'accesso all'intercapedine del piano seminterrato del fabbricato poiché, per essa, non appare ipotizzabile la relativa sanabilità ma deve essere*

*prontamente eseguita la rimessa in pristino dei luoghi mediante idonea tamponatura delle aperture realizzate per l'accesso alla predetta intercapedine.*

*Per l'immobile pignorato in questione risultano in essere e rilasciate due concessioni edilizie a nome del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:*

- C.E. n. 187 del 27/07/1993 per fabbricato residenziale e agricolo ai sensi dell'art. 9 lett. a della Legge 10/1977 rilasciata dall'Assessore all'Urbanistica;*
- C.E. n. 359 del 15/09/1998 in variante alla suddetta C.E. rilasciata dal Responsabile del Servizio Tecnico Comunale*

*Relativamente al certificato di agibilità si fa presente che non esiste, in quanto non è mai stata presentata domanda per il rilascio dello stesso.*

*Da un esame preliminare quanto sopra detto risulta in contrasto con il titolo abilitativo edilizio rilasciato, come pure l'obbligo edilizio del mantenimento della destinazione urbanistica. Va precisato però che nello stesso atto d'obbligo edilizio del 12/06/93 viene specificato che : "... qualora in futuro nuove norme mutassero del destinazioni d'uso in senso meno restrittivo delle attuali o richiedessero superfici vincolate inferiori a quelle attuali, verranno a cessare i vincoli e gli obblighi assunti con il presente atto che fossero in contrasto con le nuove norme ...". L'art. 35.E delle N.T.A del comune di Montefiascone, al punto 3.13 della variante al PRG adottata con D.C. n. 19 del 07/04/2003 ed approvata con D.G.R. n. 87 del 27/02/2009 prevede che: " Nell'ambito delle zone agricole, per i fabbricati rurali, che alla data di adozione della presente variante Al PRG, sono destinati a residenza, può essere concessa la destinazione a civile abitazione, previo domanda da inoltrarsi all'Amministrazione comunale e corresponsione degli oneri concessori di cui alla L. 10/77 e succ. mod."*

*Detto ciò relativamente alla modifica della destinazione d'uso riscontrata nell'immobile oggetto di pignoramento il rilascio di un eventuale titolo abilitativo in sanatoria è subordinato all'esito dell'accertamento di conformità dell'intervento eseguito, da effettuarsi esclusivamente da parte del competente ufficio tecnico comunale, con riguardo a quanto sopra esposto e alle disposizioni di cui al titolo IV della L.R. n. 38 del 22/12/1999 così come modificata dalla L.R n. 8 del 17/03/03 art. 55, che configura una norma generale di indirizzo sull'assetto urbanistico delle aree a vocazione agricola del territorio regionale.*

*In base all'esito dell'accertamento di conformità effettuato sarà stabilito da parte dell'ufficio comunale preposto l'ammontare dei costi di sanatoria. Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che la p.lla 616 del foglio 57 è compresa nel limite del vincolo archeologico area extraurbana.*

*Relativamente alle modifiche prospettiche, essendo l'area sottoposta a vincolo paesistico (art. 142 comma 1 lett. m D.Lgs 42/04) la relativa sanabilità amministrativa edilizia è subordinata al rilascio della prevista autorizzazione paesaggistica.*

*Non sono sanabili invece le modifiche al piano seminterrato relative all'apertura delle porte esterne con le quali si accede all'intercapedine, che dovranno essere adeguatamente tamponate.*

*Relativamente ai costi necessari per la sanatoria, si precisa che non sono quantificabili quelli amministrativi, in quanto derivanti dagli accertamenti da parte dell'ufficio tecnico comunale, mentre per i costi professionali essi possono stimarsi intorno ad Euro 2.500,00 oltre accessorio di legge, salvo altro, e questi sono ricompresi nel valore di € 320.000,00.*

*Il fabbricato ed area urbana part. 616 sono occupati dalla famiglia e madre del debitore esecutato.*

|                                                                                               |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <i>VALORE PIENA PROPRIETA' del fabbricato</i>                                                 | <i>Euro 320.000,00</i> |
| <i>Valore Usufrutto di XXXXXXXXXXXX nata a Montefiascone (VT) il 10/12/29, anni 88 = 15%:</i> | <i>Euro 48.000,00</i>  |
| <i>Valore Nuda Proprieta' XXXXXXXXXXXX nato a Montefiascone (VT) il 16/11/59 = 85%:</i>       | <i>Euro 272.000,00</i> |

|                                                                                               |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <i>VALORE PIENA PROPRIETA' dell'area pertinenziale P.Ila 616</i>                              | <i>Euro 10.000,00</i> |
| <i>Valore Usufrutto di XXXXXXXXXXXX nata a Montefiascone (VT) il 10/12/29, anni 88 = 15%:</i> | <i>Euro 1.500,00</i>  |
| <i>Valore Nuda Proprieta' XXXXXXXXXXXX nato a Montefiascone (VT) il 16/11/59 = 85%:</i>       | <i>Euro 8.000,00</i>  |

## **LOTTO 2**

*(coord. Geo nord 42.52444, est 12.03511)*

*Diritti di nuda proprietà su un terreno sito in Comune di Montefiascone località Fiordini-Fontana Vecchia distinto in catasto al Foglio 57 particella 672 ( ex particella 291) di mq 10.189, qualità uliveto, classe 3 , R.D. € 21,05, R.A. € 7,89 accessibile per mezzo della sopra citata servitù di passaggio passante su altri fondi (vedasi CTU 03/05/2011 pag. 29-30). L'accesso alla particella 672 avviene dalla strada Fiordini tramite passaggio sulla porzione ovest della part. 616-673 (confine con la P.Ila 759). F. 57*

*Come si evince dalla CTU Ing. Casciano il terreno in questione non confina a nord con la strada Fiordini in quanto parte della striscia di terreno che sull'estratto di mappa confina a nord con la strada Fiordini è stata annessa di fatto alla p.Ila 616 (lotto fabbricato e part. 673).*

*Confini: a nord con particella 673 del fg. 57, a sud con la particella 295, ad est con la particella 674 e 709, ad ovest con le particelle 759,681,683,730 salvo altri. Il pignoramento colpisce solo la nuda proprietà.*

VALORE PIENA PROPRIETA' Euro 19.500,00

Valore Usufrutto di XXXXXXXXXXXX nata a Montefiascone (VT) il 10/12/29, anni 88 = 15%: Euro 2.925,00

Valore Nuda Proprieta' XXXXXXXXXXXX nato a Montefiascone (VT) il 16/11/59 = 85%: Euro 16.575,00

### LOTTO 3

(coord. Geo nord 42.51911, est 12.03043)

*Diritti di nuda proprietà su un terreno sito in Comune di Montefiascone località Poggio Rosso distinto al foglio 57 con le particelle 163,362,399 della superficie complessiva di mq 3.891.*

*I dati di classamento catastale delle suddette particelle sono i seguenti:*

- *Part. 163: qualità vigneto di classe 2, mq 2.020, R.D. € 16,17, R.A.€ 6,26;*
- *Part. 362: qualità vigneto di classe 2, mq 826, R.D. € 6,61, R.A.€ 2,56;*
- *Part. 399: qualità vigneto di classe 2, mq 1.045, R.D. € 8,37, R.A.€ 3,24*

*Confini Part. 163 (pignorata): a nord con la part. 575 e 310, a sud con particella 363 , est con la particella 362 (pignorata) ed ad ovest con la p.lla 576 e 399, salvo altri.*

*Confini Part. 362 (pignorata): a nord con la part. 310, a sud con particella 192 (pignorata) , est con la particella 164 (pignorata) ed ad ovest con la p.lla 163 (pignorata), salvo altri.*

*Confini Part. 399 (pignorata): a nord con la part. 576, a sud con particella 190, est con la particella 163 (pignorata) e ad ovest con la strada interpoderale, salvo altri.*

*Il pignoramento colpisce tutte le particelle. Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che le P.lle sopracitate sono comprese nel limite del vincolo archeologico area extraurbana. I terreni sono stati affittati con contratto di affitto di fondo rustico del 26/11/2004 con decorrenza dal 10/11/2004 al 31/12/2017 registrato al n. 9088/1.*

VALORE PIENA PROPRIETA' Euro 8.500,00

Valore Usufrutto di XXXXXXXXXXXX nata a Montefiascone (VT) il 10/12/29, anni 88 = 15%: Euro 1.275,00

Valore Nuda Proprieta' XXXXXXXXXXXX nato a Montefiascone (VT) il 16/11/59 = 85%: Euro 7.225,00

### LOTTO 3 Bis

(coord. Geo nord 42.51911, est 12.03043)

*Si fa presente che Mecali Alfredo è deceduto in data 06/02/1995 mentre Mecali Antonio è deceduto in data 21/01/2012. Conseguentemente i beni proveniente dal suddetto atto notaio Imparato oggi sono intestati a XXXXXXXXXXXX (nato a Montefiascone il 16/11/1959) e a XXXXXXXXXXXX (nata a Montefiascone il 10/02/1929). Nel 2001 i Mecali permutano le*

particelle 48,93,94 del foglio 74 del Comune di Montefiascone con le particelle 164,165,192 del foglio 57 dello stesso Comune. In questo caso l'accrescimento di usufrutto a favore di XXXXXXXXXXXXXXX non c'è e XXXXXXXXXXXXXXX è pieno proprietario del lotto n. 3 Bis. Pertanto oggi può andare in vendita la:

Piena proprietà di un terreno sito in Comune di Montefiascone località Poggio Rosso-Fontana Vecchia e distinto in catasto al F. 57 con le particelle 164,165,192 di complessivi 4.899 mq .

I dati di classamento catastale delle suddette particelle sono i seguenti:

- Part. 164: qualità vigneto di classe 2, mq 944, R.D. € 7,56, R.A.€ 2,93;
- Part. 165 porz. A: qualità vigneto di classe 2, mq 1.500, R.D. € 12,01, R.A.€ 4,65;
- Part. 165 porz. B: qualità seminativo di classe 3, mq 690, R.D. € 2,67, R.A.€ 1,07;
- Part. 192: qualità vigneto di classe 2, mq 1.765, R.D. € 14,13, R.A.€ 5,47

Confini Part. 164 (pignorata): a nord con la part. 161, a sud con particella 192 (pignorata) e 193 , a est con la particella 165 (pignorata) ed ad ovest con la p.lla 362 (pignorata), salvo altri.

Confini Part. 165 (pignorata): a nord con la part. 161 e 353, a sud con particella 193, est con la particella 166 ed ad ovest con la p.lla 164 (pignorata), salvo altri.

Confini Part. 192 (pignorata): a nord con la part. 164 e 362 (pignorate), a sud con strada interpodereale, est con la particella 193 e 303 e ad ovest con la particella 363, salvo altri.

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che le P.lle sopracitate sono comprese nel limite del vincolo archeologico area extraurbana.

I terreni sono stati affittati con contratto di affitto di fondo rustico del 26/11/2004 con decorrenza dal 10/11/2004 al 31/12/2017 registrato al n. 9088/1.

VALORE PIENA PROPRIETA' Euro 11.250,00

Valore Proprieta' XXXXXXXXXXXXXXX nato a Montefiascone (VT) il 16/11/59 = 100%: Euro 11.250,00

#### LOTTO 4

(coord. Geo nord 42.51525, est 12.02715)

Diritti di nuda proprietà su terreno sito in Comune di Montefiascone località Poggio della Noce censito al foglio 57 con le particelle 228 di mq 3.520 e 229 di mq 3.220 e di complessivi mq 6.740. Le particelle sono entrambe pignorate.

I dati di classamento delle suddette particelle sono i seguenti:

- Particella 228 : qualità vigneto, classe 2 mq 3520 r.d € 28,18, r.a. € 10,91;

- Particella 229 : qualità vigneto, classe 2 mq 3220 r.d € 25,78, r.a. € 9,98

Confini:

La particella 228 (pignorata) confina a nord con la particella 613, a est con la particella 229 (pignorata), a ovest con la particella 757 (pignorata), salvo altri.

La particella 229 (pignorata) confina a nord con la particella 613, a est con le particelle 230,231,232, e a ovest con la particella 228 (pignorata), salvo altri.

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che le P.lle sopracitate sono comprese nel limite del vincolo archeologico area extraurbana.

I terreni sono stati affittati con contratto di affitto di fondo rustico del 26/11/2004 con decorrenza dal 10/11/2004 al 31/12/2017 registrato al n. 9088/1

VALORE PIENA PROPRIETA' Euro 15.500,00

Valore Usufrutto di XXXXXXXXXXXX nata a Montefiascone (VT) il 10/12/29, anni 88 = 15%: Euro 2.325,00

Valore Nuda Proprieta' XXXXXXXXXXXX nato a Montefiascone (VT) il 16/11/59 = 85%: Euro 13.175,00

## LOTTO 5

(coord. Geo nord 42.499690, est 12.041120)

Diritti di nuda proprietà su un terreno sito in Comune di Montefiascone, località Buranello, censito al foglio 74 con le particelle 26,27,79,80 di complessivi mq 13.730 catastali, in gran parte seminativo.

I dati di classamento delle suddette particelle sono i seguenti:

- p.lla 26 porzione AA : qualità vigneto di classe 1, mq 4.180, r.d. € 49,65, r.a. € 16,19;
- p.lla 26 porzione AB : qualità uliveto di classe 3, mq 2.700, r.d. € 5,58, r.a. € 2,09;
- p.lla 27 porzione A : qualità vigneto di classe 1, mq 3.250, r.d. € 38,61, r.a. € 12,59;
- p.lla 27 porzione B : qualità seminativo di classe 3, mq 1.350, r.d. € 5,23, r.a. € 2,09;
- p.lla 79 porzione A: qualità vigneto di classe 1, mq 220, r.d. € 2,61, r.a. € 0,85 ;
- p.lla 79 porzione B: qualità seminativo di classe 3, mq 460, r.d. € 1,78, r.a. € 0,71;
- p.lla 80 : qualità bosco ceduo di classe 2, mq 1.570, r.d. € 0,81, r.a. € 0,24

Il terreno è raggiungibile percorrendo strada vicinale di Bucatti e di Buranello (vedasi CTU del 13/05/2011 pag. 31).

Confini:

La p.lla 26 (pignorata) confina a nord con strada vicinale di Buranello , a sud con le p.lle 36 e 79 (pignorata), a est con la p.lla 27 (pignorata), 28 e 79 (pignorata), a ovest con la p.lla 128, salvo altri. La p.lla 27 (pignorata) confina a nord con la strada vicinale di Buranello, a sud e ad est con la p.lla 80 (pignorata), ad ovest con la p.lla 26 (pignorata),

salvo altri. La p.lla 79 (pignorata) confina a nord con la p.lla 26 (pignorata) a sud con le p.lle 26 (pignorata) e 81, a est con la p.lla 80 (pignorata), a ovest con la p.lla 26 (pignorata), salvo altri. La p.lla 80 (pignorata) confina a nord con la p.lla 27 (pignorata) e con la strada vicinale di Buranello, a sud con fosso e con la p.lla 81, a est con fosso, a ovest con le p.lle 27 e 79 (pignorate), salvo altre.

I terreni sono stati affittati con contratto di affitto di fondo rustico del 01/01/2003 con decorrenza dal 01/01/2003 al 31/12/2017 registrato al n. 105

VALORE PIENA PROPRIETA' Euro 20.500,00

Valore Usufrutto di XXXXXXXXXXXX nata a Montefiascone (VT) il 10/12/29, anni 88 = 15%: Euro 3.075,00

Valore Nuda Proprieta' XXXXXXXXXXXX nato a Montefiascone (VT) il 16/11/59 = 85%: Euro 17.425,00

VINCOLI: i terreni di cui alle particelle 26,27, 79 e 80 sono sottoposti a vincolo idrogeologico di cui al r.d. 3267 del 30/12/1923 e soggetti ad accertamento dell'esistenza del gravame di Uso Civico davanti al Commissario Usi Civici R.G. 151/1989

## LOTTO 6

(coord. Geo nord 42.49907, est 12.04854)

Diritti di nuda proprietà di un terreno sito in Comune di Montefiascone località Martimonti, censito al foglio 74 p.lle 54,55,98 di complessivi mq 10.810 catastali, in gran parte a vigneto.

I dati di classamento catastale delle suddette particelle sono:

- p.lla 54 : qualità vigneto di classe 1, mq 1.440, r.d. € 17,11, r.a. € 5,58 ;
- p.lla 55 porzione AA: qualità vigneto di classe 1 mq 5.300, r.d € 62,96 , r.a. € 20,53;
- p.lla 55 porzione AB : qualità uliveto di classe 3, mq 1.400, r.d. € 2,89, r.a. € 1,08;
- p.lla 98: qualità vigneto di classe 1 mq 2.670, r.d. 31,72, r.a. € 10,34

Confini:

la p.lla 54 (pignorata) confina a nord con la p.lla 98 (pignorata), a sud con la p.lla 56, a est con la p.lla 98 (pignorata), a ovest con fosso dei Marimonti, salvo altri. La p.lla 55 (pignorata) confina a nord con la p.lla 53, a sud con la p.lla 57, a ovest con strada vicinale di Buranello, a ovest con la p.lla 54 (pignorata) e con fosso Marimonti, salvo altri.

I terreni sono stati affittati con contratto di affitto di fondo rustico del 01/01/2003 con decorrenza dal 01/01/2003 al 31/12/2017 registrato al n. 105

VALORE PIENA PROPRIETA' Euro 22.500,00

Valore Usufrutto di XXXXXXXXXXXX nata a Montefiascone (VT) il 10/12/29, anni 88 = 15%: Euro 3.375,00

Valore Nuda Proprieta' XXXXXXXXXXXX nato a Montefiascone (VT) il 16/11/59 = 85%: Euro 19.125,00

VINCOLI: i terreni di cui alle particelle 54,55,98 sono sottoposti a vincolo idrogeologico di cui al r.d. 3267 del 30/12/1923 e soggetti ad accertamento dell'esistenza del gravame di Uso Civico davanti al Commissario Usi Civici R.G. 151/1989.

#### LOTTO 7

(coord. Geo nord 42.48553, est 12.009929)

Diritti di nuda proprietà del terreno sito in Montefiascone, località Fosso della Rena, censito al foglio 75 p.lle 105 e 106 di complessivi mq 13.220 catastali. I dati di classamento catastale dei suddetti terreni sono:

- p.lla 105 porzione A: qualità vigneto di classe 1, mq 3.040, r.d. € 36,11, r.a. € 11,78;
- p.lla 105 porzione B: qualità seminativo di classe 2, mq 6.240, r.d. € 41,89, r.a. € 12,89;
- p.lla 106 : qualità bosco misto di classe 2, mq 3.940, r.d. € 7,12, r.a. € 1,02

I terreni sono raggiungibili percorrendo strada vicinale di Tufa (vedasi CTU del 13/05/11 pag 33) .

Confini:

la p.lla 105 (pignorata) confina a nord con la strada vicinale di Tufa, a sud con la p.lla 106 (pignorata) e con fosso della Rena, a est con fosso della Rena, a ovest con la p.lla 102, salvo altri; la p.lla 106 (pignorata) confina a nord con la p.lla 105 (pignorata), a sud con fosso della Rena, a est con la p.lla 105 (pignorata) e ad ovest con la p.lla 104, salvo altri.

I terreni sono stati affittati con contratto di affitto di fondo rustico del 01/01/2003 con decorrenza dal 01/01/2003 al 31/12/2017 registrato al n. 105.

VALORE PIENA PROPRIETA' Euro 19.500,00

Valore Usufrutto di XXXXXXXXXXXX nata a Montefiascone (VT) il 10/12/29, anni 88 = 15%: Euro 2.925,00

Valore Nuda Proprieta' XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Montefiascone (VT) il 16/11/59 = 85%: Euro 16.575,00

VINCOLI: i terreni di cui alle particelle 105,106 sono sottoposti a vincolo idrogeologico di cui al r.d. 3267 del 30/12/1923

#### LOTTO 8

(coord. Geo nord 42.52433, est 12.03119)

Diritti di nuda proprietà su un terreno sito in Comune di Montefiascone località Fiordini, censito in catasto al foglio 47 particella 740 di mq 140 (qualità seminativo arborato di classe 2, r.d. € 1,16, r.a. € 0,33) e rappresentato da una sottile area in parte interposta tra il cancello di ingresso al fabbricato di parte terza e la strada Fiordini-Poggeri-Commenda.

*La suddetta particella confina con la proprietà Mecali Costantino, strada Fiordini-Poggeri-Commenda, salvo altri.*

*VALORE PIENA PROPRIETA' Euro 280,00*

*Valore Usufrutto di XXXXXXXXXXXXX nata a Montefiascone (VT) il 10/12/29, anni 88 = 15%: Euro 42,00*

*Valore Nuda Proprieta' XXXXXXXXXXXXX nato a Montefiascone (VT) il 16/11/59 = 85%: Euro 238,00*

*Destinazione di PRG: zona F4 (verde per lo sport e il tempo libero)*

*NOTE:*

*Come si rileva dal CDU (allegato) in atti rilasciato in data 8/02/11 dal Comune di Montefiascone e a corredo della CTU, i terreni ricadenti sul Foglio 74 del Comune di Montefiascone sono gravati da usi civici e pertanto essi non possono essere oggetto di trasferimento se non dopo l'avvenuta affrancazione.*

*Pertanto i lotti n. 5 e 6 allo stato attuale non sono commerciabili.*

*Si ritiene opportuno che, ai fini di una corretta e definitiva stima, il MPS integrasse il pignoramento relativamente alla nuda proprietà dell'area urbana P.Ila 616 del Foglio 57 nonché dell'usufrutto della stessa area urbana e del fabbricato .*

*Quanto sopra, opportunamente concordato con il Custode, il quale ha fornito ulteriori precisazioni in merito alla stesura dei quadri sinottici, è stato a portato a conoscenza delle parti con PEC del 02/02/17 e 06/02/17.*

*Si allegano : corografia lotti su foto aeree, stralci aereo-fotografici dei lotti con indicazione delle coordinate geografiche al fine di una corretta individuazione sul web consultando Google Maps (basta inserire le coordinate nello spazio relativo alla localizzazione), copia CDU del 02.02.2011, copia cert. morte di MECALI Antonio, stralcio mappa F.57 part. 616-672, tabella usufrutto-nuda proprietà anno 2017, CTU segretata.*

*Viterbo lì 06/02/17*

*il CTU*

*Geom. Adriano Bisegna*

