

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

65

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO N°6 – CONSULTAZIONE REGISTRI STATO CIVILE

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO N°7 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

Localizzazione

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

Descrizione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Consistenza

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

Superficie netta

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

Superficie lorda

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

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

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

Localizzazione

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

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

Descrizione

L'azienda agricola si compone di :

Il centro aziendale costituito da:

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

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

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



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

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



Casa di civile abitazione :

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il piano seminterrato ha le pareti non intonacate.

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

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

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

Il balcone del piano primo non ha ringhiera di protezione.

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

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

Lo stato di manutenzione dell'edificio è mediocre.

Fabbricati con funzioni produttive connesse alle attività agricole.

Capannone n. 1 :

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

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

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

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

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

Capannone n. 2 :

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

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

Il capannone è in mediocre stato di manutenzione.

Capannone n. 3 :

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

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

L'edificio è privo di impianti.

Il capannone è in normale stato di manutenzione

Capannone n. 4 :

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

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

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

Il capannone è in normale stato di manutenzione.

Capannone n. 5 :

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

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

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

Il capannone è in mediocre stato di manutenzione

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

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

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

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

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

Consistenza

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

Abitazione :

Superficie netta

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

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

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

Superficie lorda

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

Capannone n. 1 :**Superficie netta**

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

Superficie lorda

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

Capannone n. 2 :**Superficie netta**

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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Superficie lorda

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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Capannone n. 3 :

Superficie netta mq. 172,39

Superficie lorda mq. 181,09



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Capannone n. 4 :

Superficie netta mq. 289,23

Superficie lorda mq. 310,59

Capannone n. 5 :**Superficie netta**

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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommano mq. 191,00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Superficie lorda

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

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

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

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

Descrizione

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

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

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

Sono presenti nell'edificio numerosi mobili e apparecchiature.

Gli immobili sono in uno stato di manutenzione normale.



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