



**TRIBUNALE DI VITERBO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 163/22

promossa da



contro



\*\*\*



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**UDIENZA DEL 26/09/2024**

## PREMESSA

È in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare RGE 163/2022 promossa da [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avvocato [REDACTED], contro il signor [REDACTED] difeso dall'avvocato [REDACTED].

Il Giudice Esecutore ha nominato la scrivente Geom. Letizia Zinghini, con studio in Capodimonte via Etruria n. 66, come consulente tecnico d'ufficio.

All'udienza del 25 maggio 2023 la scrivente Geom. Letizia Zinghini ha prestato il giuramento di rito e ricevuto il conferimento dell'incarico per provvedere alla stima degli immobili pignorati ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. Cpc. Nella stessa occasione il G.E. ha predisposto i seguenti quesiti:

- 1) *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;*
- 2) *Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;*
- 3) *consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex- particella di terreno insistono i manufatti subastati;*
- 4) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*
- 5) *Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 6) *Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*
- 7) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche intime ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti cornuti (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di*

documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, intero, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;

10) **segnali** se l'Identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente rindossabile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

11) **Precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

12) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

14) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

15) **Verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata. Lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto - della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

16) **Verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, Livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà

ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

17) **Indichi** L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, Lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

20) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21) **Ove** il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo Familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22) **Ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24) **determini** il valore dell'Im nobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro

[REDACTED]

quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

25) **indichi espressamente** il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ;

26) **Indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

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

28) **Fornisca** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento;

29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. Assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

30) **Depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della ed. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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

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



33) *allegghi alla relazione documentazione fotografica intera ed estrema dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrate e privacy - Laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);*

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

**35) Allegghi alla relazione:**

- a. *La planimetria del bene,*
- b. *La visura catastale attuale,*
- c. *Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,*
- d. *Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenenti sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,*
- e. *Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)*
- f. *Copia atto di provenienza*
- g. *Quadro sinottico triplice copia*
- h. *Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

## OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DURANTE LA REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA

Lo scrivente CTU, acquisita la necessaria documentazione catastale, gli atti di provenienza e le concessioni edilizie presso il comune di Viterbo, si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione per effettuare il sopralluogo in data 03 luglio 2023 (All.1 Verbale sopralluogo).

Nella suddetta occasione, in presenza del signor [REDACTED], proprietario e comproprietario dei compendi pignorati, è stato possibile prendere visione degli immobili e procedere ai rilievi metrici e fotografici. Si è proceduto ad effettuare una valutazione delle condizioni intrinseche dei beni oggetto di pignoramento ed a raccogliere tutti i dati necessari ed utili a redigere la relazione di stima. Di seguito si procede a dare risposta ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.

**Quesito 1.** (Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.).....

Esaminati tutti i documenti in atti, la documentazione ex art. 567 c.p.c. relativa agli immobili pignorati risulta essere completa e comprendere l'estratto del catasto ed il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione dell'avvento di pignoramento emesso dal Tribunale di Viterbo Repertorio n. 1612 del 28/09/2022 e trascritto il 18/10/2022 ai n.n. 16882/13507.

**Quesito n. 2** (effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile).....

Al fine di verificare la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto e consentire un'esatta identificazione dei beni, è stata effettuata dal CTU l'acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate (All.2 Visure storiche per immobile e All.3 Planimetrie catastali).

Ad oggi gli immobili oggetto di pignoramento, siti a Viterbo (Grotte Santo Stefano) in provincia di Viterbo risultano distinti al catasto del Comune di Viterbo come di seguito indicato:

### LOTTO 1

Foglio 58 Particella 332

| DATI CATASTALI      |            |     |            |                     |        |                |          |
|---------------------|------------|-----|------------|---------------------|--------|----------------|----------|
| DATI IDENTIFICATIVI |            |     |            | DATI DI CLASSAMENTO |        |                |          |
| FOGLIO              | PARTICELLA | SUB | ZONA CENS. | CAT                 | CONS   | SUP. CATASTALE | RENDITA  |
| 58                  | 332        | -   | 4          | C/2                 | 155 mq | Totale: 194 mq | € 184.12 |

### LOTTO 2

Foglio 279 Particella 369 Sub 6 Graffata al Foglio 279 Particella 368 Sub 5

| DATI CATASTALI      |            |     |            |                     |        |                |          |
|---------------------|------------|-----|------------|---------------------|--------|----------------|----------|
| DATI IDENTIFICATIVI |            |     |            | DATI DI CLASSAMENTO |        |                |          |
| FOGLIO              | PARTICELLA | SUB | ZONA CENS. | CAT                 | CONS   | SUP. CATASTALE | RENDITA  |
| 279                 | 369        | 6   | 4          | A/3                 | 4 VANI | Totale: 86 mq  | € 188.40 |
| 279                 | 368        | 5   |            |                     |        |                |          |

### LOTTO 3

Foglio 279 Particella 369 Sub 8 Graffata al Foglio 279 Particella 368 Sub 7

| DATI CATASTALI      |            |     |            |                     |          |                |         |
|---------------------|------------|-----|------------|---------------------|----------|----------------|---------|
| DATI IDENTIFICATIVI |            |     |            | DATI DI CLASSAMENTO |          |                |         |
| FOGLIO              | PARTICELLA | SUB | ZONA CENS. | CAT                 | CONS     | SUP. CATASTALE | RENDITA |
| 279                 | 369        | 8   | 4          | A/3                 | 1.5 VANI | -              | € 70.65 |
| 279                 | 368        | 7   |            |                     |          |                |         |

### LOTTO 4

Foglio 279 Particella 369 Sub 8 Graffata al Foglio 279 Particella 368 Sub 7

| DATI CATASTALI      |            |     |            |                     |        |                |            |
|---------------------|------------|-----|------------|---------------------|--------|----------------|------------|
| DATI IDENTIFICATIVI |            |     |            | DATI DI CLASSAMENTO |        |                |            |
| FOGLIO              | PARTICELLA | SUB | ZONA CENS. | CAT                 | CONS   | SUP. CATASTALE | RENDITA    |
| 120                 | 376        |     | 1          | A/7                 | 7 VANI | -              | € 1'138.79 |

Tali indicazioni coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare e risultano idonee ai fini dell'esatta identificazione del bene pignorato.

**Quesito n. 3.** *(Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti) ....*

Lo scrivente CTU ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare. (Allegato 4 Atti di provenienza)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/03/1996 - Registro Particolare 4078 Registro Generale 4981 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 56588 del 21/03/1996  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE CONTRO del 21/12/2000 - Registro Particolare 2650 Registro Generale 16487 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 68615 del 19/12/2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 897 del 01/06/2009 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART.8, COMMA2, DEL D.L.7/2007)

2. Comunicazione n. 502 del 26/03/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/12/2011. Cancellazione totale eseguita in data 27/03/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2002 - Registro Particolare 2291 Registro Generale 16046 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 72151 del 12/11/2002  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

1. Annotazione n. 1236 del 08/07/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2005 - Registro Particolare 3265 Registro Generale 19664 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78046/29025 del 20/10/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

1. Annotazione n. 957 del 08/06/2009 (SURROGAZIONI AI SENSI DELL'ART. 8, COMMA 2, DEL D.L. 7/2007)

2. Comunicazione n. 1121 del 06/07/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/03/2011. Cancellazione totale eseguita in data 07/07/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/03/2011 - Registro Particolare 3057 Registro Generale 4719 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2603/9990 del 18/10/2010  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/11/2011 - Registro Particolare 13332 Registro Generale 18984 Pubblico ORZI LUIGI Repertorio 88976/36520 del 17/11/2011  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

[REDACTED]

7. ISCRIZIONE CONTRO del 04/07/2013 - Registro Particolare 903 Registro Generale 9032 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 91434/38016 del 03/07/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Comunicazione n. 1588 del 02/11/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/10/2016. Cancellazione totale eseguita in data 28/11/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/05/2015 - Registro Particolare 5068 Registro Generale 6557 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 93448/39358 del 11/05/2015 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/04/2016 - Registro Particolare 3454 Registro Generale 4568 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 94103/39796 del 30/03/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

10. ISCRIZIONE CONTRO del 01/04/2016 - Registro Particolare 580 Registro Generale 4569 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 94104/39797 del 30/03/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1862 del 29/12/2017 (VARIAZIONE DURATA AMMORTAMENTO)

11. ISCRIZIONE CONTRO del 07/10/2016 - Registro Particolare 1921 Registro Generale 13702 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1372/876 del 06/10/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1863 del 29/12/2017 (VARIAZIONE DI AMMORTAMENTO)

12. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/09/2017 - Registro Particolare 9596 Registro Generale 12771 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2275/1519 del 25/09/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

13. ISCRIZIONE CONTRO del 26/09/2017 - Registro Particolare 1770 Registro Generale 12772 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2275/1519 del 25/09/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

14. ISCRIZIONE CONTRO del 01/06/2018 - Registro Particolare 1048 Registro Generale 7221 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 642/2018 del 10/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2022 - Registro Particolare 13507 Registro Generale 16882 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO

**Repertorio 1612 del 28/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

1. Trascrizione n. 16506 del 15/12/2022

16. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2022 - Registro Particolare 16506 Registro Generale 20564 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1612 del 28/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

17. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/12/2023 - Registro Particolare 16276 Registro Generale 20146 Pubblico ufficiale LANZILLO PAOLA Repertorio 43753/31935 del 20/12/2023 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Di seguito si riportano i passaggi di proprietà a ritroso, dal più recente al primo atto ante ventennio, relativi ai cespiti oggetto di stima segnalando anche le variazioni catastali come risultano dalle visure storiche:

**LOTTO 1**

**Foglio 58 Particella 332**

**PROPRIETA' ATTUALE:**

██████████ nato a VITERBO (VT) il 03/08/1968 Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

**Unità immobiliare dal 22/03/2016**

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/03/2016 Pratica n. VT0021806 in atti dal 22/03/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 6560.1/2016)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Situazione dell'unità immobiliare dal 17/12/2004**

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2004 Pratica n. VT0165186 in atti dal 17/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50886.1/2004)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 18/12/2003**

- COSTITUZIONE del 18/12/2003 Pratica n. VT0163627 in atti dal 18/12/2003 COSTITUZIONE (n. 2132.1/2003)

**ATTI VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (28/09/2022):**

**Situazione degli intestati dal 31/12/2003**

[REDACTED]  
[REDACTED] nata a VITERBO (VT) il 15/05/1942

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con SARACA FRANCO fino al 30/03/2016

[REDACTED] nato a MONTEFIASCONE (VT) il 15/06/1944 Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con GAETANI MARCELLA fino al 30/03/2016

- Atto del 31/12/2003 Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 74288 - DIVISIONE Trascrizione n. 205.1/2004 Reparto PI di VITERBO in atti dal 12/01/2004

Situazione degli intestati dal 18/12/2003

[REDACTED] nata a VITERBO (VT) il 15/05/1942 Proprietà 99/600 in regime di comunione dei beni con SARACA FRANCO fino al 31/12/2003

[REDACTED] nato a MONTEFIASCONE (VT) il 15/06/1944 Proprietà 99/600 in regime di comunione dei beni con GAETANI MARCELLA fino al 31/12/2003

[REDACTED] nato a MONTEFIASCONE (VT) il 17/05/1942 Proprietà 204/600 fino al 31/12/2003

[REDACTED] nato a MONTEFIASCONE (VT) il 13/08/1951 Proprietà 198/600 in regime di separazione dei beni fino al 31/12/2003

LOTTO 2

Foglio 279 Particella 369 Sub 6 Graffata al Foglio 279 Particella 368 Sub 5

**PROPRIETA' ATTUALE:**

[REDACTED] nata a GRAFFIGNANO (VT) il 17/11/1946 Proprietà  
Situazione degli intestati dal 10/06/2002

Unità immobiliare dal 09/11/2015

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/06/2003

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/06/2003 Pratica n. 84525 in atti dal 05/06/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2701.1/2003)

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/06/2002

- VARIAZIONE del 10/06/2002 Pratica n. 91202 in atti dal 10/06/2002 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3287.1/2002)

LOTTO 3

Foglio 279 Particella 369 Sub 8 Graffata al Foglio 279 Particella 368 Sub 7

**PROPRIETA' ATTUALE:**

[REDACTED] nato a VITERBO (VT) il 03/08/1968 Proprietà 1/2

[REDACTED]  
[REDACTED] nata a GRAFFIGNANO (VT) il 17/11/1946 Proprietà 1/2

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/06/2003

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/06/2003

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/06/2003 Pratica n. 83210 in atti dal 03/06/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2637.1/2003)

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/2002

DIVISIONE del 06/06/2002 Pratica n. 89770 in atti dal 06/06/2002 DIVISIONE (n. 3229.1/2002)

Situazione degli intestati dal 19/10/2009

[REDACTED] nato a VITERBO (VT) il 03/08/1968 Proprietà 1/2

[REDACTED] nata a GRAFFIGNANO (VT) il 17/11/1946 Proprietà 1/2

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/10/2009 - UR Sede VITERBO (VT) Registrazione Volume 9990 n. 2603 registrato in data 18/10/2010 - SUCC DI PERSI EGIDIO Voltura n. 12758.1/2010 - Pratica n. VT0178666 in atti dal 26/11/2010

Situazione degli intestati dal 06/06/2002

[REDACTED] nato a VITERBO (VT) il 18/03/1940 Proprietà 1/1 fino al 19/10/2009

- DIVISIONE del 06/06/2002 Pratica n. 89770 in atti dal 06/06/2002 DIVISIONE (n. 3229.1/2002)

Situazione degli intestati dal 14/12/1998

[REDACTED] nato a VITERBO (VT) il 18/03/1940 Proprietà fino al 06/06/2002 COSTITUZIONE del 14/12/1998 in atti dal 14/12/1998 PARTITA NON INSERITA IMP.MECC. (n. 16075.1/1998)

**LOTTO 4**

**Foglio 120 Particella 376**

**PROPRIETA' ATTUALE:**

[REDACTED] nato a VITERBO (VT) il 03/08/1968 Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni

[REDACTED] nato a VITERBO (VT) il 03/08/1968 Nuda proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/05/2003

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2003 Pratica n. 77743 in atti dal 21/05/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2354.1/2003)

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/05/2002

- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 22/05/2002 Pratica n. 82111 in atti dal 22/05/2002 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 2789.1/2002)

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/05/1999

- COSTITUZIONE del 06/05/1999 in atti dal 06/05/1999 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. B01611.1/1999)

Situazione degli intestati dal 11/05/2015

\_\_\_\_\_ nato a VITERBO (VT) il 03/08/1968 Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni

- Atto del 11/05/2015 Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 93448 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 5068.1/2015 Reparto PI di VITERBO in atti dal 27/05/2015

Situazione degli intestati dal 19/10/2009

\_\_\_\_\_ nata a GRAFFIGNANO (VT) il 17/11/1946 Usufrutto 1/1 fino al 11/05/2015

- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 19/10/2009 - IN MORTE DI PERSI EGIDIO Voltura n. 3446.1/2015 - Pratica n. VT0026017 in atti dal 14/04/2015

Situazione degli intestati dal 19/10/2009

\_\_\_\_\_ nato a VITERBO (VT) il 03/08/1968 Nuda proprietà 1/2  
\_\_\_\_\_ nato a VITERBO (VT) il 03/08/1968 Usufrutto 1/2  
\_\_\_\_\_ nata a GRAFFIGNANO (VT) il 17/11/1946 Proprietà 1/2 fino al 19/10/2009

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/10/2009 - UR Sede VITERBO (VT) Registrazione Volume 9990 n. 2603 registrato in data 18/10/2010 - SUCC DI PERSI EGIDIO Voltura n. 12761.1/2010 - Pratica n. VT0178666 in atti dal 26/11/2010

Situazione degli intestati dal 06/05/1999

\_\_\_\_\_ nato a VITERBO (VT) il 18/03/1940 Usufrutto 1/2 fino al 19/10/2009  
\_\_\_\_\_ nato a VITERBO (VT) il 03/08/1968 Proprietà fino al 19/10/2009  
\_\_\_\_\_ nata a GRAFFIGNANO (VT) il 17/11/1946 Usufrutto 1/2 fino al 19/10/2009

- COSTITUZIONE del 06/05/1999 in atti dal 06/05/1999 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. B01611.1/1999)

[REDACTED]

**Quesito n. 4.** *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

Di seguito si riportano in ordine cronologico le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative alla unità negoziale costituita dagli immobili oggetto di consulenza:

ISCRIZIONE CONTRO del 21/12/2000 - Registro Particolare 2650 Registro Generale 16487 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 68615 del 19/12/2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 897 del 01/06/2009 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART.8,COMMA2,DEL D.L.7/2007)

2. Comunicazione n. 502 del 26/03/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/12/2011. Cancellazione totale eseguita in data 27/03/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2002 - Registro Particolare 2291 Registro Generale 16046 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 72151 del 12/11/2002  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

1. Annotazione n. 1236 del 08/07/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2005 - Registro Particolare 3265 Registro Generale 19664 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78046/29025 del 20/10/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

1. Annotazione n. 957 del 08/06/2009 (SURROGAZIONI AI SENSI DELL'ART. 8, COMMA 2, DEL D.L. 7/2007)

2. Comunicazione n. 1121 del 06/07/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/03/2011. Cancellazione totale eseguita in data 07/07/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/11/2011 - Registro Particolare 13332 Registro Generale 18984 Pubblico [REDACTED] Repertorio 88976/36520 del 17/11/2011  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE CONTRO del 04/07/2013 - Registro Particolare 903 Registro Generale 9032 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 91434/38016 del 03/07/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Comunicazione n. 1588 del 02/11/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/10/2016. Cancellazione totale eseguita in data 28/11/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE CONTRO del 01/04/2016 - Registro Particolare 580 Registro Generale 4569 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 94104/39797 del

30/03/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1862 del 29/12/2017 (VARIAZIONE DURATA AMMORTAMENTO)

ISCRIZIONE CONTRO del 07/10/2016 - Registro Particolare 1921 Registro Generale 13702 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1372/876 del 06/10/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1863 del 29/12/2017 (VARIAZIONE DI AMMORTAMENTO)

ISCRIZIONE CONTRO del 26/09/2017 - Registro Particolare 1770 Registro Generale 12772 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2275/1519 del 25/09/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE CONTRO del 01/06/2018 - Registro Particolare 1048 Registro Generale 7221 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 642/2018 del 10/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2022 - Registro Particolare 13507 Registro Generale 16882 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1612 del 28/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1. Trascrizione n. 16506 del 15/12/2022

Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2022 - Registro Particolare 16506 Registro Generale 20564 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1612 del 28/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(All.5 Nota trascrizione pignoramento - All.6 Certificato notarile)

**Quesito n. 5.** *Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene...*

Per verifica e completezza della documentazione in atti, oltre all'estratto di mappa presente all'interno del fascicolo di causa, sono state acquisite anche le planimetrie catastali degli immobili pignorati siti nel comune di Viterbo (Grotte Santo Stefano). La suddetta documentazione ha consentito una corretta identificazione dei beni pignorati. (All.3 Planimetrie catastali)

**Quesito n. 6.** *Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato .....*

Gli immobili oggetto della presente sono di proprietà dei signori PERSI Raniero nato a VITERBO (VT) il 03/08/1968 c.f. PRSRNR68M03M082E e POLLASTRELLO Maria Rosa nata a GRAFFIGNANO (VT) il 17/11/1946 c.f. PLLMRS46S57E128A.

Presso gli uffici competenti del Comune di Viterbo e Graffignano si prende degli

[REDACTED]

'estratti di nascita e di matrimonio con annotazioni marginali.

Il signor [REDACTED] risulta in data 11 agosto 2020 l'accordo di separazione personale

La signora [REDACTED] invece risulta vedova dal 19.10.2009.

(All.7 Estratto di nascita e di matrimonio con annotazioni marginali)

**Quesito n. 7.** Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche intime ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. Confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti cornuti (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

### **LOTTO 1 FOGLIO 58 PARTICELLA 332 - (CAPANNONE)**

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è un capannone sito nel Comune di Viterbo zona Grotte Santo Stefano in Via VIA LUCCA n. SNC.

L'immobile è identificato al NCEU al foglio 58 Part. 332, trattasi di locale industriale o commerciale con ampio piazzale esterno.

Il complesso sorge in zona industriale area prettamente dedita a zona artigianale.

L'accesso avviene tramite cancello carrabile elettrico posto sulla via principale.

#### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

L'immobile è posto al piano terra circondato da piazzale di manovra e spazi aperti su due lati, i restanti lati su altre proprietà.

La struttura portante è composta da travi e pilastri prefabbricati con tamponature in pannelli prefabbricate.

All'ingresso troviamo un ampio spazio utilizzata a deposito, nella parte retrostante due vani: uno adibito ad uso ufficio l'altro bagno completo di tutti i servizi igienici.

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta ottimale, le pavimentazioni sono costituite da industriale, e i serramenti esterni sono caratterizzati da infissi in alluminio.

### **LOTTO 2 FOGLIO 279 PARTICELLA 369 SUB 6 Graffata al FOGLIO 279 PARTICELLA 368 SUB 5 (ABITAZIONE PIANO TERRA)**

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è una civile abitazione sito nel Comune di Viterbo zona Grotte Santo Stefano in Via delle Grazie n. 72.

L'immobile è identificato al NCEU al Foglio 279 Particella 369 Sub 6 Graffata al Foglio 279 Particella 368 Sub 5, trattasi di due unità immobiliari distinte allo stato di fatto.

L'abitazione composta da numero 2 vani ha accesso tramite portone posto sulla via principale, la seconda di un vano su viale privato posto perpendicolarmente alla via principale.

Gli immobili comunque sono in zona dedita esclusivamente a civile abitazione.

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO Foglio 279 Particella 369 Sub 6**

L'immobile è posto al piano terra sulla via principale.

All'ingresso si trova una cucina abitabile con ripostiglio, alla destra dopo un piccolo disimpegno si arriva alla camera con bagno.

Le pavimentazioni sono in marmettoni di marmo in buono stato conservativo, l'immobile è dotato di tutti i servizi principali.

Gli infissi invece non sono in buono stato manutentivo e datati, con vetro singolo e legno tenero.

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO Foglio 279 Particella 368 Sub 5**

L'immobile è posto al piano terra di un viale secondario alla via principale.

All'ingresso si trova un angolo cottura di modeste dimensioni e una stanza/camera con bagno.

L'appartamento anche se di modeste dimensioni risulta ristrutturato e abitabile.

Le pavimentazioni sono in grès in ottimo stato conservativo, l'immobile è dotato di tutti i servizi principali.

Gli infissi invece non sono in buono stato manutentivo e datati, con vetro singolo e legno tenero.

**LOTTO 3 FOGLIO 279 PARTICELLA 369 SUB 8 Graffata al FOGLIO  
279 PARTICELLA 368 SUB 7 (ABITAZIONE PIANO PRIMO)**

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è una civile abitazione sito nel Comune di Viterbo zona Grotte Santo Stefano in Via delle Grazie n. 72 al piano primo. L'immobile è identificato al NCEU al Foglio 279 Particella 369 Sub 8 Graffata al Foglio 279 Particella 368 Sub 7 trattasi di una unità immobiliare.

L'accesso avviene tramite un portone sulla via principale, attraverso una scalata si raggiunge il piano primo

L'abitazione è composta da un soggiorno con cammino, una cucina abitabile con cammino un bagno e due stanze da letto.

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

L'immobile è posto al piano primo sulla via principale, accessibile tramite portone esterno.

L'accesso avviene tramite una scalata in marmo che sbarca su un corridoio che divide le stanze.

All'ingresso sulla destra si trova un soggiorno ed una cucina abitabile entrambi con cammino, alla fine del corridoio si trovano due camere ed un bagno.

L'appartamento è dotato di un balcone sulla strada principale che collega la cucina con il soggiorno.

Le pavimentazioni sono in marmo nero e in buono stato conservativo, l'immobile è dotato di tutti i servizi principali.

Gli infissi invece non sono in buono stato manutentivo e datati, con vetro singolo e legno tenero.

#### **LOTTO 4 FOGLIO 120 PARTICELLA 376 (ABITAZIONE IN VILLE)**

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è una villa adibita a B&B nel Comune di Viterbo zona Grotte Santo Stefano in STRADA CAPRINI e si sviluppa su tre piani Seminterrato Terra e piano primo.

L'immobile è identificato al NCEU al Foglio 120 Particella 376 con area di pertinenza esclusa è posizionato in una zona periferica del Comune di Viterbo (Grotte Santo Stefano).

L'accesso avviene tramite una strada sterrata, attraverso un cancello carrabile si accede ad uno spazio di manovra e verde ben curato.

All'ingresso si trova un ampio salone, sulla sinistra una scalata di marmo che collega il piano terra al piano primo.

Sempre al piano terra si colloca una grande cucina e un bagno, le rifiniture interne ed esterne all'immobile sono caratterizzati da rivestimenti in pietra e lavorazioni di pregio.

Al piano primo si collocano le stanze da letto, ognuna servita da servizi igienici esclusivi.

Al piano seminterrato troviamo due magazzini collegati direttamente dall'interno tramite una scalata e dall'esterno attraverso passo carrabile dal giardino che circonda l'intero immobile.

Attualmente l'immobile è circondato da terreno a verde e risulta adibito a Bed & Breakfast.

**Quesito n. 8.** *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene .....*

Sulla base dei documenti in atti e delle indagini effettuate, i dati riportati nel pignoramento risultano conformi alla descrizione attuale del bene e ne consentono l'esatta identificazione.

**Quesito n. 9/10/11.** *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luogo.....*

Di seguito si riportano le concessioni edilizia reperite e la conformità catastale del bene.

#### **LOTTO 1**

##### **FOGLIO 58 PARTICELLA 332 - (CAPANNONE)**

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 6959 (PRATICA EDILIZIA N.53/99)  
RILASCIATA IL 10.11.2000

- 
- DIA N. 826/03 DEL 20.11.2003 PROT. 016367/1 e N. 380/2009 DEL 06.05.2009 PROT 0018823
  - SCIA 29/05/2013 Protocollo n. 18133

Dalle planimetrie catastali in atti lo stato di fatto non corrisponde allo stato catastale per cui l'immobile necessita di Pratica in sanatoria per l'aggiornamento.

#### **LOTTO 2**

**FOGLIO 279 PARTICELLA 369 SUB 6 Graffata al FOGLIO 279 PARTICELLA 368 SUB 5 (ABITAZIONE PIANO TERRA)**

Concessione Edilizia n. 7257 del 03/04/2001 con Pratica Edilizia n. 048/2000 costruzione di una tettoia al piano primo.

Concessione Edilizia n. 7676 del 07/12/1976.

Licenza Edilizia n. 36

Gli immobili posti al piano terra non trovano corrispondenza allo stato catastale e urbanistico.

Entrambi gli appartamenti necessitano di aggiornamento catastale ed urbanistico.

#### **LOTTO 3**

**FOGLIO 279 PARTICELLA 369 SUB 8 Graffata al FOGLIO 279 PARTICELLA 368 SUB 7 (ABITAZIONE PIANO PRIMO)**

Concessione Edilizia n. 7257 del 03/04/2001 con Pratica Edilizia n. 048/2000 costruzione di una tettoia al piano primo.

Concessione Edilizia n. 7676 del 07/12/1976.

Licenza Edilizia n. 36

L'immobile posto al piano primo trova corrispondenza allo stato catastale e urbanistico

L'appartamento necessita di aggiornamento solo catastale.

#### **LOTTO 4**

**FOGLIO 120 PARTICELLA 376 (ABITAZIONE IN VILLE)**

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 4676 (PRATICA EDILIZIA N.54/93) RILASCIATA IL 09.06.1994
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 7236 (PRATICA EDILIZIA N.277/99) RILASCIATA IL 26.03.2001
- DIA N. 241/2013 DEL 16.05.2013
- SCIA N. 36/2013 DEL 23.05.2013

Catastalmente l'immobile non trova corrispondenza con gli elaborati progettuali depositati in catasto.

**Quesito n. 12.** *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto....*

Catastalmente non conforme allo stato dei luoghi, ma per l'aggiornamento si dovrà procedere ad una pratica edilizia per cui si procede al conteggio necessario per il deposito catastale ed urbanistico presso gli enti competenti.  
Per quanto sopra esposto si conteggiano le spese per la rettifica catastale e urbanistica.

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

**LOTTO 1 FOGLIO 58 PARTICELLA 332 - (CAPANNONE)**

**ZONA D2 - Insediamenti artigianali (art. 10)**

Riguarda insediamenti destinati a raccogliere impianti ed attrezzature per l'esercizio dell'attività artigianale e di piccole industrie leggere, a carattere non nocivo, e, negli stessi lotti, edifici residenziali destinati ad accogliere alloggi unifamiliari per gli addetti alle attività artigianali ed industriali suddette, nella misura massima di un alloggio unifamiliare per ogni lotto. Nell'ambito delle zone D2 dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti: a) - la densità di fabbricazione territoriale non potrà superare l'indice di 0,84 mc/mq. per ogni metro quadrato di area territoriale e quella fondiaria l'indice di 1,20 mc/mq. per ogni metro quadrato di area fondiaria;

**LOTTO 2 e LOTTO 3 (ABITAZIONI PIANO TERRA E PRIMO)**

**FOGLIO 279 PARTICELLA 369 SUB 8 Graffata al FOGLIO 279 PARTICELLA 368 SUB 7 (ABITAZIONE PIANO PRIMO)**

**SOTTOZONA B3 - SATURAZIONE E SOSTITUZIONE EDILIZIE**

Riguarda zone già in parte edificate e nelle quali è ammessa:

- a) la costruzione di fabbricati nei lotti liberi;
- b) la costruzione di fabbricati nei lotti edificati in modo inidoneo o precario dal punto di vista funzionale strutturale o igienico edilizio;
- c) la riqualificazione edilizia mediante la sostituzione dei fabbricati preesistenti con altri di migliore livello architettonico e funzionale.

" " Nel caso di sostituzione o ristrutturazione edilizia dovranno essere rispettate la norma relativa alla sottozona B2; nel caso invece della saturazione delle aree libere del capoluogo l'edificazione dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche e l'indice di edificabilità fondiaria degli edifici circostanti e non dovrà essere in ogni caso superata la densità fondiaria massima di 3,00 mc/mq e la altezza di ml. 14,50 (cui corrisponde un numero massimo 4 piani ).

Nella sottozona B3 della località di Grotte S.Stefano , Fastello, Tobia, Roccalvecce, S. angelo, Vallebona e Montecalvello, l'altezza massima limitata a m. 10,50 " " .

**LOTTO 4 FOGLIO 120 PARTICELLA 376 (ABITAZIONE IN VILLE)**

**ART.11 ZONA E - ZONA AGRICOLA**

Tale zona comprende la parte di territorio comunale attualmente destinata all'agricoltura di diverse specie.

Tale funzione si intende conservare in considerazione sia del carattere paesistico di tale zona, che nella cultura che vi si praticano. All'interno della Zona E 17 è ammesso il risanamento delle case coloniche attualmente esistenti e non ricadenti nella zona A2, con la possibilità di aumentare la cubatura esistente nella massima misura del 20%.

(All.8 Elaborati tecnici prodotti dal CTU - Documentazione fotografica)

**Quesito n. 14.** Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

#### **LOTTO 1**

**FOGLIO 58 PARTICELLA 332 - (CAPANNONE)**

Non conforme allo stato dei luoghi per la costruzione di tramezzi si procede al conteggio di pratica in sanatoria.

#### **LOTTO 2**

**FOGLIO 279 PARTICELLA 369 SUB 6 Graffata al FOGLIO 279 PARTICELLA 368 SUB 5 (ABITAZIONE PIANO TERRA)**

Non conforme allo stato dei luoghi diversa distribuzione degli spazi interni, e divisione allo stato di fatto priva di autorizzazione edilizia.

Si procede al conteggio di pratica in sanatoria per il ripristino del magazzino e la fusione come da concessione edilizia.

#### **LOTTO 3**

**FOGLIO 279 PARTICELLA 369 SUB 8 Graffata al FOGLIO 279 PARTICELLA 368 SUB 7 (ABITAZIONE PIANO PRIMO)**

L'immobile posto al piano primo trova corrispondenza con quanto concerne le pratiche edilizie ma non per quanto riguarda lo stato catastale.

L'appartamento necessita di aggiornamento catastale per fusione.

#### **LOTTO 4**

**FOGLIO 120 PARTICELLA 376 (ABITAZIONE IN VILLE)**

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 4676 (PRATICA EDILIZIA N.54/93)  
RILASCIATA IL 09.06.1994
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 7236 (PRATICA EDILIZIA N.277/99)  
RILASCIATA IL 26.03.2001
- DIA N. 241/2013 DEL 16.05.2013
- SCIA N. 36/2013 DEL 23.05.2013

Catastalmente l'immobile non trova corrispondenza con gli elaborati progettuali depositati in catasto.

(All. 9 Pratiche edilizie)

[REDACTED]

**Quesito n. 15.** Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono....

Non esiste domanda di condono

**Quesito n. 16.** Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, Livello o uso civico ....

I beni non sono gravati da usi civici ecc...

**Quesito n. 17.** Indichi L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, .....

Non esiste condominio.

**Quesito n. 18.** Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; .....

I beni oggetto di stima devono essere venduti in più lotti.

**Quesito n. 19.** Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, .....

I beni risultano pignorati nella loro interezza e più precisamente alla ditta LEONARDI FRANCA per la quota di proprietà di 1/1.

**LOTTO 1 FOGLIO 58 PARTICELLA 332 - (CAPANNONE)**  
PERSI Raniero nato a VITERBO (VT) il 03/08/1968 c.f. PRSRNR68M03M082E  
Proprietà 1/1

**LOTTO 2 FOGLIO 279 PARTICELLA 369 SUB 6 Graffata al FOGLIO 279  
PARTICELLA 368 SUB 5 (ABITAZIONE PIANO TERRA)**

[REDACTED]

**LOTTO 3 FOGLIO 279 PARTICELLA 369 SUB 8 Graffata al FOGLIO 279  
PARTICELLA 368 SUB 7 (ABITAZIONE PIANO PRIMO)**

[REDACTED]

**LOTTO 4**  
**FOGLIO 120 PARTICELLA 376 (ABITAZIONE IN VILLE)**

[REDACTED]

Nuda Proprietà 1/1 e Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni

**Quesito n. 20.** Accerti se l'immobile è libero o occupato; ....

[REDACTED]

Al momento del sopralluogo effettuato, vedi All. 1 - Verbale sopralluogo, l'immobile era occupato dalla signora [REDACTED] per quanto riguarda il lotto 3.

Per quanto riguarda il lotto 4 l'immobile era occupato dal [REDACTED].

Il lotto 1 era occupato dal locatario con regolare contratto di locazione.

Porzione del lotto 2 era occupato dal locatario con regolare contratto di locazione.

**Quesito n. 21.** Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo Familiare

Il bene pignorato Lotto 3 risulta occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie o del nucleo familiare.

Il bene pignorato Lotto 4 risulta occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie o del nucleo familiare.

**Quesito n. 22.** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale ....

Gli immobili oggetto di stima sono di proprietà dei signori, pertanto non vi è nessun coniuge o ex coniuge che possa occupare il cespite.

**Quesito n. 23.** Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale....

Il bene pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o indivisibilità e non risultano essere presenti vincoli, né diritti demaniali o usi civici.

**Quesito n. 24 e 25.** determini il valore dell'Immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile,

Per la stima delle unità immobiliari in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene specifico, si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico per punti di merito con metodo applicativo.

Tale metodo si articola in tre fasi distinte. La prima consiste nella determinazione, attraverso attenta indagine di mercato, del valore medio unitario di mercato (prezzo in euro al metro quadrato di superficie commerciale) di beni con caratteristiche simili a quello da stimare, la seconda fase corrisponde alla determinazione dei coefficienti moltiplicatori del suddetto valore di mercato, mentre la terza comprende la definizione del valore di stima moltiplicando il valore medio unitario, corretto dai coefficienti moltiplicatori, per la superficie commerciale dell'immobile.

#### **1- Determinazione del valore medio unitario**

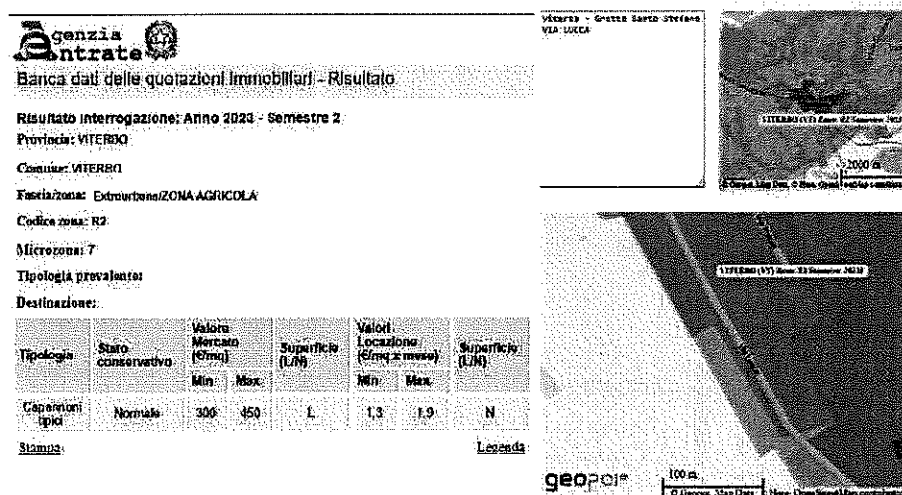
Il valore medio unitario espresso in Euro/mq, deriva da un'analisi accurata dei parametri fisici del bene, tenendo in considerazione la sua localizzazione strategica

nel Comune di Viterbo e la sua posizione rispetto ai servizi oltre che dalla comparazione dei risultati ottenuti da fonti specifiche:

#### LOTTO 1 - CAPANNONE

- L'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sui beni liberi, situati nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello in oggetto di stima, ha portato alla determinazione di un valore medio di mercato di 350.00€
- I dati forniti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), uno strumento dell'Agenzia del Territorio costituito da una raccolta sistematica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale, per il Comune di Viterbo frazione Grotte Santo Stefano in zona Extraurbana/Zona Agricola nel secondo semestre 2023 riportano i valori di mercato al mq compresi tra i 300 - 450.00€.

Di seguito si riporta tabella riepilogativa la prima è riferita ad attività a destinazione industriale.



- La ricerca attraverso il sito del Tribunale di Viterbo - Aste Giudiziarie, di vendite forzate effettuate nella medesima zona su immobili simili a quelli in oggetto, ha portato alla determinazione di un prezzo medio di stima degli immobili ad uso commerciale 350.00 euro/mq.

Considerando lo stato di conservazione e le caratteristiche fisiche degli immobili si è tenuto congruo, come base per il successivo calcolo, un valore medio unitario di 400.00 euro/mq.

#### 2- Determinazione dei coefficienti moltiplicatori

La determinazione dei coefficienti moltiplicatori deriva da una attenta valutazione delle caratteristiche posizionali estrinseche (dotazione di servizi, accessibilità, parcheggi e qualità dei contorni), delle caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, impianti e servizi interni, stato di manutenzione dell'immobile) e delle caratteristiche produttive (oneri manutentivi e suscettibilità di vendita e di locazione dell'immobile).

Sulla base di tali valutazioni sono stati considerati i seguenti coefficienti moltiplicatori:

- Caratteristiche posizionali estrinseche  $K_{pe} = 1.05$
- Caratteristiche intrinseche  $K_i = 1.00$
- Caratteristiche produttive  $K_p = 0.98$

Da ciò consegue un coefficiente  $K = (K_{pe} \cdot K_i \cdot K_p) = 1.029$

Il prezzo al metro quadrato di superficie lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di:  $V_{mu} \times K$  e corrisponde a 411.60 euro/mq.

### 3- Definizione del valore di stima

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è considerato quanto segue:

- Il 100% della SL dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare;
- Il 10% della SL delle pertinenze esclusive accessori comunicanti con i vani principali, piazzale esterno;

| DESCRIZIONE                                  | COEFFICIENTE<br>DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE<br>COMMERCIALE<br>MQ | SUPERFICIE<br>COMMERCIALE<br>RAGGUAGLIATA<br>MQ |
|----------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| VANI PRINCIPALI E<br>ACCESSORI DIRETTI       | 1.00                          | 153.00                          | 153.00                                          |
| PERTINENZE<br>ESCLUSIVE<br>COMUNICANTI E NON | 0.10                          | 194                             | 19.40                                           |
| TOTALE                                       |                               |                                 | 172.40                                          |

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale ragguagliata da porre alla base della stima è di SRL = 172.40mq (Superficie Lorda Ragguagliata). Il valore di stima dell'appartamento risulta quindi di

$$\text{Euro } 411.60 \times 172.40 \text{ mq} = 70'959.84 \text{ euro}$$

All'importo indicato deve essere detratto:

- il 10% in ragione della natura della vendita coattiva e dell'assenza della garanzia per vizi. Si ritiene infatti che la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica" in quanto la vendita coattiva non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze e delle garanzie per

[REDACTED]

vizi del bene venduto; pertanto essa non può avvalersi di parametri tipici della vendita tra privati, giungendo al valore di

7'095.98 euro

- Pratica edilizia in sanatoria e adeguamento planimetria catastale  
3'000.00 euro

la stima del valore dell'immobile pignorato nel Comune di Viterbo, Frazione Grotte Santo Stefano in Via Lucca è in cifra tonda pari a:

60'863,86 che si arrotonda a 61'000.00 €  
(euro Sessantunomilaeuro/00)

**Quesito n. 26.** *Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;*

Lo scrivente CTU ritiene che il bene pignorato sia di facile collocazione sul mercato, in considerazione della posizione e dello stato di conservazione dell'immobile di recente costruzione.

#### LOTTO 2 - ABITAZIONE PIANO TERRA

- L'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sui beni liberi, situati nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello in oggetto di stima, ha portato alla determinazione di un valore medio di mercato di 600.00€
- I dati forniti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), uno strumento dell'Agenzia del Territorio costituito da una raccolta sistematica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale, per il Comune di Viterbo frazione Grotte Santo Stefano in zona Suburbana nel secondo semestre 2023 riportano i valori di mercato al mq compresi tra i 450 - 750.00€.

Di seguito si riporta tabella riepilogativa la prima è riferita ad attività a destinazione Residenziale.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: VITERBO

Fascia/zona: Suburbana/GROTTE SANTO STEFANO

Codice di zona: E3

Microzona catastale: n. 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenza

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      |                  | Valori Locazione (€/mq x mese) |     |                  |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max  | Superficie (L/N) | Min                            | Max | Superficie (L/N) |
| Abitazioni civili | NORMALE            | 450                   | 750  | L                | 3                              | 3,5 | N                |
| Abitazioni civili | Croma              | 750                   | 1150 | L                | 3,5                            | 4   | N                |
| Box               | NORMALE            | 450                   | 650  | L                | 4                              | 5,1 | N                |
| Ville e Villini   | NORMALE            | 1200                  | 1800 | L                |                                |     |                  |

- La ricerca attraverso il sito del Tribunale di Viterbo - Aste Giudiziarie, di vendite forzate effettuate nella medesima zona su immobili simili a quelli in oggetto, ha portato alla determinazione di un prezzo medio di stima degli immobili ad uso commerciale 400.00 euro/mq.

Considerando lo stato di conservazione e le caratteristiche fisiche degli immobili si è tenuto congruo, come base per il successivo calcolo, un valore medio unitario di 600.00 euro/mq.

### 4- Determinazione dei coefficienti moltiplicatori

La determinazione dei coefficienti moltiplicatori deriva da una attenta valutazione delle caratteristiche posizionali estrinseche (dotazione di servizi, accessibilità, parcheggi e qualità dei contorni), delle caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, impianti e servizi interni, stato di manutenzione dell'immobile) e delle caratteristiche produttive (oneri manutentivi e suscettibilità di vendita e di locazione dell'immobile).

Sulla base di tali valutazioni sono stati considerati i seguenti coefficienti moltiplicatori:

- Caratteristiche posizionali estrinseche  $K_{pe} = 1.05$
- Caratteristiche intrinseche  $K_i = 0.90$
- Caratteristiche produttive  $K_p = 1.00$

Da ciò consegue un coefficiente  $K = (K_{pe} * K_i * K_p) = 0.945$

Il prezzo al metro quadrato di superficie lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di:  $V_{mu} \times K$  e corrisponde a 567.60 euro/mq.

### 5- Definizione del valore di stima

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è considerato quanto segue:

- Il 100% della SL dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare;
- Il 50% della SL delle pertinenze esclusive accessori comunicanti con i vani principali, magazzino;

| DESCRIZIONE                            | COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE COMMERCIALE MQ | SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA MQ |
|----------------------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------------------|
| VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI    | 1.00                       | 85.00                     | 85.00                                  |
| PERTINENZE ESCLUSIVE COMUNICANTI E NON | 0.50                       | 37.00                     | 19.40                                  |
| TOTALE                                 |                            |                           | 103.50                                 |

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale ragguagliata da porre alla base della stima è di SRL = 103.50mq (Superficie Lorda Ragguagliata). Il valore di stima dell'appartamento risulta quindi di

$$\text{Euro } 567.60 \times 103.50 \text{ mq} = 58'684.50 \text{ euro}$$

All'importo indicato deve essere detratto:

- il 10% in ragione della natura della vendita coattiva e dell'assenza della garanzia per vizi. Si ritiene infatti che la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica" in quanto la vendita coattiva non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze e delle garanzie per vizi del bene venduto; pertanto essa non può avvalersi di parametri tipici della vendita tra privati, giungendo al valore di

$$5'868.45 \text{ euro}$$

- Pratica edilizia in sanatoria e adeguamento planimetria catastale  
3'000.00 euro

la stima del valore dell'immobile pignorato nel Comune di Viterbo, Frazione Grotte Santo Stefano in Via Lucca è in cifra tonda pari a:

$$49'816,05 \text{ che si arrotonda a } 50'000.00 \text{ €}$$

(euro Cinquantamila euro/00)

**Quesito n. 26.** Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

Lo scrivente CTU ritiene che il bene pignorato sia di facile collocazione sul mercato, in considerazione della posizione e dello stato di conservazione dell'immobile.

### LOTTO 3 - ABITAZIONE PIANO PRIMO

- L'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sui beni liberi, situati nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello in oggetto di stima, ha portato alla determinazione di un valore medio di mercato di 600.00€
- I dati forniti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), uno strumento dell'Agenzia del Territorio costituito da una raccolta sistematica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale, per il Comune di Viterbo frazione Grotte Santo Stefano in zona Suburbana nel secondo semestre 2023 riportano i valori di mercato al mq compresi tra i 450 - 750.00€.

Di seguito si riporta tabella riepilogativa la prima è riferita ad attività a destinazione Residenziale.

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VITERBO  
Comune: VITERBO  
Fascia/zona: Suburbana GROTTA SANTO STEFANO  
Codice di zona: E3  
Microzona catastale: n. 5  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/H) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/H) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | NORMALE            | 450                   | 750  | L                | 3                              | 3,3 | N                |
| Abitazioni cons.  | Ottimo             | 750                   | 1150 | L                | 3,5                            | 4   | N                |
| Rex               | NORMALE            | 450                   | 650  | L                | 4                              | 5,1 | N                |
| Ville e Villini   | NORMALE            | 1200                  | 1600 | L                | 4                              | 5,1 | N                |

- La ricerca attraverso il sito del Tribunale di Viterbo - Aste Giudiziarie, di vendite forzate effettuate nella medesima zona su immobili simili a quelli in oggetto, ha portato alla determinazione di un prezzo medio di stima degli immobili ad uso commerciale 400.00 euro/mq.

Considerando lo stato di conservazione e le caratteristiche fisiche degli immobili si è tenuto congruo, come base per il successivo calcolo, un valore medio unitario di 600.00 euro/mq.

### 6- Determinazione dei coefficienti moltiplicatori

La determinazione dei coefficienti moltiplicatori deriva da una attenta valutazione delle caratteristiche posizionali estrinseche (dotazione di servizi, accessibilità, parcheggi e qualità dei contorni), delle caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, impianti e servizi interni, stato di manutenzione dell'immobile) e delle caratteristiche produttive (oneri manutentivi e suscettibilità di vendita e di locazione dell'immobile).

Sulla base di tali valutazioni sono stati considerati i seguenti coefficienti moltiplicatori:

- Caratteristiche posizionali estrinseche  $K_{pe} = 1.05$
- Caratteristiche intrinseche  $K_i = 0.90$
- Caratteristiche produttive  $K_p = 1.00$

Da ciò consegue un coefficiente  $K = (K_{pe} \cdot K_i \cdot K_p) = 0.945$

Il prezzo al metro quadrato di superficie lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di:  $V_{mu} \times K$  e corrisponde a 567.60 euro/mq.

#### 7- Definizione del valore di stima

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è considerato quanto segue:

- Il 100% della SL dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare;
- Il 10% della SL delle pertinenze esclusive accessori comunicanti con i vani principali, balconi;

| DESCRIZIONE                                  | COEFFICIENTE<br>DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE<br>COMMERCIALE<br>MQ | SUPERFICIE<br>COMMERCIALE<br>RAGGUAGLIATA<br>MQ |
|----------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| VANI PRINCIPALI E<br>ACCESSORI DIRETTI       | 1.00                          | 122.00                          | 122.00                                          |
| PERTINENZE<br>ESCLUSIVE<br>COMUNICANTI E NON | 0.10                          | 18.00                           | 1.80                                            |
| TOTALE                                       |                               |                                 | 123.80                                          |

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale ragguagliata da porre alla base della stima è di  $SRL = 103.50mq$  (Superficie Lorda Ragguagliata). Il valore di stima dell'appartamento risulta quindi di

$$\text{Euro } 567.60 \times 103.50 \text{ mq} = 70'194.60 \text{ euro}$$

All'importo indicato deve essere detratto:

- 
- il 10% in ragione della natura della vendita coattiva e dell'assenza della garanzia per vizi. Si ritiene infatti che la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica" in quanto la vendita coattiva non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze e delle garanzie per vizi del bene venduto; pertanto essa non può avvalersi di parametri tipici della vendita tra privati, giungendo al valore di

7'019.46 euro

- Pratica edilizia in sanatoria e adeguamento planimetria catastale  
500.00 euro

la stima del valore dell'immobile pignorato nel Comune di Viterbo, Frazione Grotte Santo Stefano in Via Lucca è in cifra tonda pari a:

**62'675,14 che si arrotonda a 63'000.00 €  
(euro Sessantatremilaeuro/00)**

**Quesito n. 26.** *Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;*

Lo scrivente CTU ritiene che il bene pignorato sia di facile collocazione sul mercato, in considerazione della posizione e dello stato di conservazione dell'immobile.

#### **LOTTO 4 - ABITAZIONE (VILLA)**

- L'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sui beni liberi, situati nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello in oggetto di stima, ha portato alla determinazione di un valore medio di mercato di 1'600.00€
- I dati forniti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), uno strumento dell'Agenzia del Territorio costituito da una raccolta sistematica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale, per il Comune di Viterbo frazione Grotte Santo Stefano in zona Suburbana nel secondo semestre 2023 riportano i valori di mercato al mq compresi tra i 1'200.00 - 1'600.00€.  
Di seguito si riporta tabella riepilogativa la prima è riferita ad attività a destinazione Residenziale.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: VITERBO

Fascia/zona: Suburbana/GHUTTE SANTO STEFANO

Codice di zona: E3

Misurazione catastale: n. 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenza

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | NORMALE            | 450                   | 750  | L                | 3                              | 3,5 | N                |
| Abitazioni civili | Ottimo             | 750                   | 1150 | L                | 3,5                            | 4   | N                |
| Box               | NORMALE            | 450                   | 650  | L                | 4                              | 5,1 | N                |
| Ville e Villini   | NORMALE            | 1200                  | 1800 | L                |                                |     |                  |

- La ricerca attraverso il sito del Tribunale di Viterbo - Aste Giudiziarie, di vendite forzate effettuate nella medesima zona su immobili simili a quelli in oggetto, ha portato alla determinazione di un prezzo medio di stima degli immobili ad uso commerciale 1'200.00 euro/mq.

Considerando lo stato di conservazione e le caratteristiche fisiche degli immobili si è tenuto congruo, come base per il successivo calcolo, un valore medio unitario di 1'600.00 euro/mq.

### 8- Determinazione dei coefficienti moltiplicatori

La determinazione dei coefficienti moltiplicatori deriva da una attenta valutazione delle caratteristiche posizionali estrinseche (dotazione di servizi, accessibilità, parcheggi e qualità dei contorni), delle caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, impianti e servizi interni, stato di manutenzione dell'immobile) e delle caratteristiche produttive (oneri manutentivi e suscettibilità di vendita e di locazione dell'immobile).

Sulla base di tali valutazioni sono stati considerati i seguenti coefficienti moltiplicatori:

- Caratteristiche posizionali estrinseche  $K_{pe} = 1.10$
- Caratteristiche intrinseche  $K_i = 1.10$
- Caratteristiche produttive  $K_p = 1.00$

Da ciò consegue un coefficiente  $K = (K_{pe} \cdot K_i \cdot K_p) = 1.21$

Il prezzo al metro quadrato di superficie lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di:  $V_{mu} \times K$  e corrisponde a 1'600.00 euro/mq.

### 9- Definizione del valore di stima

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è considerato quanto segue:

- Il 100% della SL dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare;
- Il 50% della SL delle pertinenze esclusive accessori comunicanti con i vani principali, magazzini;
- Il 10% della SL delle pertinenze esclusive accessori comunicanti con i vani principali, balconi a area a verde privato;

| DESCRIZIONE                                  | COEFFICIENTE<br>DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE<br>COMMERCIALE | SUPERFICIE<br>COMMERCIALE<br>RAGGUAGLIATA |
|----------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|
|                                              |                               | MQ                        | MQ                                        |
| VANI PRINCIPALI E<br>ACCESSORI DIRETTI       | 1.00                          | 246.00                    | 246.00                                    |
| PERTINENZE<br>ESCLUSIVE<br>COMUNICANTI E NON | 0.50                          | 190.00                    | 95.00                                     |
| PERTINENZE<br>ESCLUSIVE<br>COMUNICANTI E NON | 0.10                          | 2'300.00                  | 230.00                                    |
| TOTALE                                       |                               |                           | 575.10                                    |

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale ragguagliata da porre alla base della stima è di SRL = 575.10mq (Superficie Lorda Ragguagliata). Il valore di stima dell'appartamento risulta quindi di

$$\text{Euro } 1'600.00 \times 575.10 \text{ mq} = 920'160.00 \text{ euro}$$

All'importo indicato deve essere detratto:

- il 10% in ragione della natura della vendita coattiva e dell'assenza della garanzia per vizi. Si ritiene infatti che la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica" in quanto la vendita coattiva non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze e delle garanzie per vizi del bene venduto; pertanto essa non può avvalersi di parametri tipici della vendita tra privati, giungendo al valore di

$$92'016.00 \text{ euro}$$

- Pratica edilizia in sanatoria e adeguamento planimetria catastale  
1'500.00 euro

[REDACTED]

la stima del valore dell'immobile pignorato nel Comune di Viterbo, Frazione Grotte Santo Stefano in Via Lucca è in cifra tonda pari a:

826'644,00 che si arrotonda a 800'000.00 €  
(euro Ottocentomilaeuro/00)

**Quesito n. 26.** *Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;*

Lo scrivente CTU ritiene che il bene pignorato sia di facile collocazione sul mercato, in considerazione della posizione e dello stato di conservazione ottimale dell'immobile, con le varie rifiniture di pregio.

Certa di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, consegno la presente perizia composta da n. 35 pagine con gli allegati sotto riportati

Capodimonte 21 giugno 2024

#### **ALLEGATI**

- Allegato 1 - Verbale sopralluogo***
- Allegato 2 - Visure storiche per immobile***
- Allegato 3 - Planimetrie catastali***
- Allegato 4 - atti di provenienza e locazione***
- Allegato 5 - Nota trascrizione di pignoramento***
- Allegato 6 - Certificato notarile***
- Allegato 7 - Visura camerale storica***
- Allegato 8 - Elaborati tecnici prodotti dal CTU - Documentazione fotografica***
- Allegato 9 - Pratiche edilizie***

74 CTU 20  
Geom. *[firma]*  
CANTIERE  
N. 1710  
Pag. 35 | 35

