

Massimo Ricci Architetto  
Piazza Martiri Fosse Ardeatine 6  
01033 Civita Castellana/VT)  
C.F RCCMSM60E07C765A  
P.I..01425700562  
Tel/Fax 0761/514339  
email massimo.ricci@archiworldpec.it  
email ricci.1960@infinito.it

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: PERIZIA TECNICA

Esecuzione Immobiliare Prot. n. 421/2013



Civita Castellana, lì Dicembre 2014

Il C.T.U.

Arch.Massimo Ricci

## PERIZIA TECNICA

Premesso:

Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 421/2013

Che il Giudice dell'esecuzione in data 07/02/14 viene nominato il sottoscritto Arch Massimo Ricci iscritto al n.363 Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo con studio in Civita Castellana P.zz. Martiri Fosse Ardeatine 6

Veniva nominato C.T.U. nella procedura suddetta ed in data 07/02/14 per accettazione e il giuramento di rito si affidava l'incarico per procedere alla stima del compendio pignorato per determinare il valore venale nel comune commercio e provvedere quanto disposto dall'ex art. 569 c.p.c. di cui se ne allega copia (alleg. n. 1).

Il sopralluogo è stato fissato dal Custode Avv. Alessandro Graziani e dal sottoscritto C.T.U. per il giorno 03/12/2012 (alleg 2)

Sono state eseguite le operazioni peritali in data in data 24/04/2014 e relativo verbale di accesso (alleg.3)

Pertanto a seguito del sopralluogo effettuato, dalle ricognizioni visive, dalla documentazione cartacea richiesta al N.C.E.U, dalle misurazioni effettuate e dalla documentazione fotografica (allegato 4) il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti posti dal giudice

PUNTO 1:

Vista la documentazione agli atti e confrontata la stessa con gli immobili pignorati, consultati gli archivi Catastali presso l'ufficio del territorio, il sottoscritto ritiene gli stessi completati dopo aver eseguito la rettifica ditta per allineamento titolarità (alleg.5)

Alla data odierna sull'immobile in oggetto risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni (allegato 6)

**TRASCRIZIONE R.G. n.12343 R.P. n.8970 del 11/09/1999**

Atto Notaio Dott .Lucciardello Giorgio di Catania , costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 01/07/1999 Numero di repertorio 56196 con il quale la [REDACTED] nato a Viterbo 08/05/1924 dona i seguenti immobili abitazione di tipo civile A/2 sita in Viterbo al Fg.196 Particella 18 consistenza 17 vani .Terreni siti in Viterbo Fg.196 Part 181 – 104 -176 -106 fabbricato rurale alla [REDACTED] nata il 05/11/ 1934 a [REDACTED] per i diritti di usufrutto per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni Si precisa che il [REDACTED] lascia a se il diritto di usufrutto che verrà trasferito a condizione della sua premorienza alla moglie [REDACTED]

**TRASCRIZIONE R.G. n.12342 R.P. n.8969 del 11/09/1999**

Atto Notaio Dott .Lucciardello Giorgio di Catania , atto tra vivi costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 01/07/1999 Numero di repertorio 56196 con il quale la [REDACTED] nato a Viterbo 08/05/1924 dona i seguenti immobili abitazione di tipo civile A/2 sita in Viterbo al Fg.196 Particella 18 consistenza 17 vani .Terreni siti in Viterbo Fg.196 Part 181 – 176 104 -106 fabbricato rurale al [REDACTED] nato il 02/12/19240 a Catania che accetta la donazione per diritti di nuda proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni

**ISCRIZIONE R.G.n.5289 R.P. n.937 del 24/03/2006**

Atto del notaio Orzi Luigi di Viterbo del 22/03/2006 Numero di repertorio 79140/29664  
Con il quale si iscriveva ipoteca volontaria a favore [REDACTED] S.P.A.sede Firenze Viale Mazzini n.46 a garanzia di mutuo ceduto al [REDACTED] per diritto di nuda proprietà per la quota 1/1 e alla [REDACTED] per diritto di usufrutto per la quota 1/1 per un importo pari ad € 900.000,00 al tasso interessi annuo 4.2 % totale interessi € 900.000,00 totale mutuo € 1'800.000.,00 durata 25 anni su immobili abitazione di tipo civile A/2 sita in Viterbo Strada Sammartinese 10 al Fg.196 Particella 18 consistenza 19 vani .Terreni siti in Viterbo Loc. Merlano Fg.196 Part 181 – 176 - 104 -106 Debitori non datori di ipoteca [REDACTED] sede Viterbo c.f. 01749130561

**ISCRIZIONE R.G.n.20457 R.P. n.3856 del 04/12/2008**

Atto del notaio Orzi Luigi di Viterbo del 02/12/2008 Numero di repertorio 84160/330014  
Con il quale si iscriveva ipoteca volontaria a favore [REDACTED] S.P.A.sede Firenze Viale Mazzini n.46 a garanzia di mutuo ceduto al [REDACTED] per diritto di nuda proprietà per la quota 1/1 e alla [REDACTED] per diritto di usufrutto per la quota 1/1 per un importo pari ad € 550.000,00 al tasso interessi annuo 6.95 % totale interessi € 550.00.00 totale mutuo € 1'100.000.,00 durata 25 anni su immobili abitazione di tipo civile A/8 sita in Viterbo Loc. Merlano Strada Sammartinese 10 al Fg.196 Particella 18 sub 2-consistenza 33.5 vani  
Magazzino B8 sito in Viterbo Loc. Merlano Strada Sammartinese 10 al Fg.196 Particella 18 sub 3 consistenza 133 mc  
Fabbricato per attività agricole D10 sito in Viterbo Loc. Merlano Strada Sammartinese 10 al Fg.196 Particella 18 sub 4  
.Terreni siti in Viterbo Loc. Merlano Strada Sammartinese 10 Fg.196 Part 181 – 1238  
Debitori non datori di ipoteca [REDACTED] sede Viterbo c.f. 01749130561

### **TRASCRIZIONE R.G. n.3850 R.P. n.2947 del 23/03/2012**

Atto Giudiziario, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo repertorio n 2430 del 15/03/2012  
Atto esecutivo cautelare con il quale viene trascritto il verbale di pignoramento immobili  
richiesto dalla [REDACTED] di Viterbo sugli immobili  
siti nel comune di Viterbo – Fg.196 – Part. 18 –Sub.2 Sub 3 e Sub. 4 Terreni al Fg.196  
Part.181 - 1238

### **TRASCRIZIONE R.G. n.14609 R.P. n.11152 del 22/11/2013**

Atto Giudiziario, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo repertorio n 218 del 06/11/2013  
Atto esecutivo cautelare con il quale viene trascritto il verbale di pignoramento immobili  
richiesto dalla [REDACTED] sede di Viterbo sugli immobili  
siti nel comune di Viterbo – Fg.196 – Part. 18 –Sub.2 Sub 3 e Sub. 4 Terreni al Fg.196  
Part.181 - 1238 per [REDACTED] di nuda proprietà per la quota 1/1

#### **PUNTO 2:**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 03/12//12 24/04/14 il sottoscritto ha potuto  
verificare quanto segue : (allegato n. 7)

#### **FABBRICATI Strada Sammartinese n.10**

**Fg.196 Part 18 Sub 2 A/8 classe 3 consistenza 33.5 vani R.C. € 8'910,17** (allegato n.8)

Si tratta di un Palazzo signorile che probabilmente era una residenza di campagna a pianta  
rettangolare volume parallelepipedo con doppia rampa di accesso ,L'edificio ha sul fronte  
principale tre livelli fuori terra mentre sul posteriore due livelli dovuto al pendio del terreno  
All'interno gli ambienti in parte coperti a volta in parte a cassettoni in corrispondenza  
dell'asse principale è collocata una scala a tre rampe,La copertura è a tetto a 4 falde con  
struttura portante in legno L'edificio è realizzato in muratura portante.

**Il Piano Seminterrato** parzialmente al rustico sono da realizzare alcune parti di intonaco e  
la messa in opera della pavimentazione alcuni ambienti i sono in terra battuta n. 4 e altri  
6 ambienti a deposito + 2 ambienti ricavati nel sottoscala dell'ingresso principale.

Possiede una cantina scavata nel tufo ed un percorso in galleria di circa ml 37 che dà sulla  
strada Palomba

#### **Il Piano Terra**

Piano nobile mq 219 di superficie utile , vi sono 8 ambienti ad uso giorno , di cui uno  
destinato a camera da letto con bagno, ed un bagno in corrispondenza dello studio , la  
pavimentazione è in parte in granigliato alla veneziana ed in parte a piastrelle esagonali , il  
soffitto in parte a volta ed in parte cassettoni il tutto in ottime condizioni di manutenzione  
All'esterno nella zona parco possiede una piscina che misura in vasca circa mq 87.

#### **Il Piano Primo**

Zona notte mq 210 di superficie utile , vi sono 7 camere da letto un bagno padronale, e  
altri due bagni, un ambiente studio la pavimentazione è in legno in ottimo stato di  
manutenzione

**Piano Sottotetto** parzialmente praticabile al rustico

**Fg 196 Part.18 Sub 3 B/8 classe 1 consistenza mc 133 R.C . € 61.13** (allegato n.9)

Si tratta di una piccola cappella di famiglia in muratura portante in blocchetti di tufo ,  
copertura a vista a due falde in legno , pavimentazione in piastrelle cementizie mq 29. di  
superficie utile.

**Fg 196 Part.18 Sub 4 D/10 R.C. € 8'222,00** (allegato n.10)

Si tratta di vecchi annessi. che sono stati completamente ristrutturati e trasformati per accoglienza dei turisti, sul fronte principale ha due livelli fuori terra, mentre sul posteriore un livello fuori terra dovuto al pendio del terreno , si compone al **Piano Terra**, da ingresso, sala da pranzo, soggiorno ed un bagno, un monocale con bagno,soffitto in parte in legno in parte tipo volterrane in piastrelle al **Piano Primo** ingresso, lavanderia,disimpegno, tre camere da letto con bagno,e 2 camere da letto con soggiorno /studio con bagni .La pavimentazione è in cotto soffitto in legno,completamente tinteggiato in ottime condizioni di manutenzione di circa mq 270 di superficie utile.

**TERRENI Strada Sammartinese n.10** (allegato n.11)

Terreno sito in Viterbo Strada Sammartinese Fg. 196 Part.181 uliveto classe 3 mq 2540 uliveto

Terreno sito in Viterbo Strada Sammartinese Fg 196 Part.1238 uliveto classe 3 mq 1860 uliveto

PUNTO 3:

La descrizione delle proprietà riportata nell'atto di pignoramento è conforme a quella attuale consentendo quindi la sua univoca identificazione.

PUNTO 4:

Durante le operazioni peritali il sottoscritto ha riscontrato che il perimetro della residenza **Fg.196 Part 18 Sub 2 A/8** corrisponde esattamente a quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale attualmente in atti nella banca dati del catasto così come la ripartizione interna risulta conforme a quella in banca del catasto tranne **parte del piano seminterrato** dove alcune destinazioni sono già definite ma parzialmente al rustico e catastalmente non è più possibile modificarle

PUNTO 5:

La zona del piano regolatore in cui sono ubicati i fabbricati è contraddistinta come ZONA "A2" Complesso di interesse storico ambientale. Mentre per i terreni in Zona agricola E sottozona E 3

PUNTO 6:

Agli atti del Comune risultano autorizzazioni relative ai lavori edili svolti nei fabbricati ed autorizzati con concessione edilizia n.7773 del 13-03.2002 variante alla concessione edilizia n.6631 del 14.09.1999. Permesso di costruire n. P 292/05 del 19.12.2005 . **La conformità edilizia è accertata**

PUNTO 7:

I beni pignorati si tratta di fabbricati e terreni pertanto si possono vendere in 2 lotti separati.Le particelle dei terreni Fg. 196 Part.181 –1238 per le caratteristiche morfologiche del terreno devono essere venduti in lotto unico.

PUNTO 8:

Gli immobili risultano essere pignorati nella nuda proprietà 1/1

PUNTO 9:

I fabbricati al momento del sopralluogo risultavano occupati dall'esecutato [REDACTED] e dai familiari.

PUNTO 10:

Il [REDACTED] al momento della donazione risulta essere in separazione dei beni.

PUNTO 11:

**Fg.196 Part 18 Sub 2 A/8 classe 3 consistenza 33.5 vani (allegato n.12)**

Palazzo (residenza) nell'unità immobiliare ottocentesca si ha un vincolo storico L. 01/06/1939 n.1089 sulla tutela delle cose d'interesse artistico e storico;che non limita il suo totale utilizzo ma viene sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.

**Terreni ( allegato 13)**

Terreno sito in Viterbo Strada Sammartinese Fg. 196 Part.181 uliveto classe 3 mq 2450 uliveto

Terreno sito in Viterbo Strada Sammartinese Fg 196 Part.1238 uliveto classe 3 mq 1860 uliveto

Nel P.R.G. minima parte dei terreni si trovano nel vincolo di inedificabilità assoluta per motivi naturalistici paesaggistici , all'interno del vincolo idrogeologico

In riferimento al P.T.P.R. il terreno ricade in parte all'interno del vincolo paesistico ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c) e e g) del Dlgs. 42/04

PUNTO 12:

**FABBRICATI**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, non avendo comparazioni con altri immobili con caratteristiche simili esistenti in zona si ritiene opportuno adottare il criterio del D.P.R. 138/98 utilizzando le superfici utili, applicando per le superfici, delle riduzioni percentuali per cantine e soffitte terrazze, mentre per le superfici residenziali dei coefficienti correttivi del valore di riferimento, prendendo come valore i dati dei valori immobiliari della camera di commercio di Viterbo Nel valore determinato sono incluse le pertinenze .

**Fg.196 Part 18 Sub 2 A/8 classe 3 consistenza 33.5 vani**

**Palazzo (residenza)**

Valore zona	Coeffi. Correttivo	Valore mq	Sup.netta	Totale
€1'900,00	1'11777955	€ 2'123,78	778	<b>€ 1'652.300,00</b>

**Fg 196 Part.18 Sub 3 B/8 classe 1 consistenza mc 133**

**Cappella di famiglia**

Valore zona	Superficie utile mq 29 Ponderata 35%	Valore mq	Sup.Netta	Totale
€1'900,00	10.15	€ 1'900,00	10.15	<b>€ 19'285.00</b>

**Fg 196 Part.18 Sub 4 D/10**  
**Immobile Accoglienza Turisti**

Valore zona	Coef. Correttivo	Valore mq	Sup.netta	Totale
€1'900,00	0,99777983	€ 1'895,78	270	<b>€ 511'850,00</b>

**TOTALE FABBRICATI € 2'183.435,00**

**CALCOLO NUDA PROPRIETA' FABBRICATI**

Valore della piena proprietà	€ 2'183.435,00
Eta dell'usufruttuario	80
Tasso di interesse legale	1%
Coefficiente moltiplicatore	25
Valore dell'usufrutto	€ 545.858,75
<b>Valore della nuda proprietà</b>	<b>€ 1'637.576,25</b>

**CALCOLO NUDA PROPRIETA' TERRENI**  
**TERRENI**

Terreno sito in Viterbo Strada Sammartinese N.10 Fg. 196 Part.181 uliveto classe 3 mq 2540 Reddito Dominale € 590 Reddito Agrario € 2,62

Terreno sito in Viterbo Strada Sammartinese N.10 Fg 196 Part.1238 uliveto classe 3 mq 1860 Reddito Dominale € 4,32 Reddito Agrario € 1,92

Valore h. 28'000.00 x h 0. 44 = €12'320,00

Valore della piena proprietà	€ 12'320,00
Eta dell'usufruttuario	80
Tasso di interesse legale	1%
Coefficiente moltiplicatore	25
Valore dell'usufrutto	€ 3'080,00
<b>Valore della nuda proprietà</b>	<b>€ 9'240,00</b>

**VALORE NUDA PROPRIETA' FABBRICATI € 1'637.576,25**

**VALORE NUDA PROPRIETA' TERRENI € 9'240,00**

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.  
Il C.T.U.

Arch. Massimo Ricci

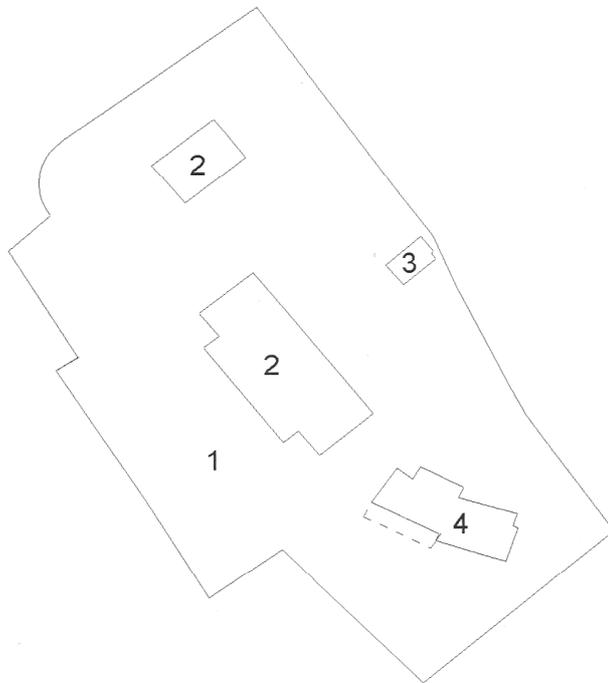
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Viterbo

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Castellani Fernando	
Sub: Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Viterbo	N. 980

Comune di Viterbo	Protocollo n. VT0160500 del 29/10/2008
Sezione: Foglio: 196 Particella: 18	Tipo Mappale n. 14919 del 24/01/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 1000

Catasto del Fabbricati - Situazione al 27/02/2014 - Comune di Viterbo (M082) - < Foglio: 196 Particella: 18 - Elaborato Planimetrico

PIANO TERRA



Ultima Planimetria in atti

Data: 27/02/2014 - n. VT0024258 - Richiedente

Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Completata da:  
Castellani Fernando  
Lecritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Viterbo  
N. 980

Identificatori Catastrali:  
Sezione: 196  
Foglio: 196  
Particella: 16  
Subalterno: 2

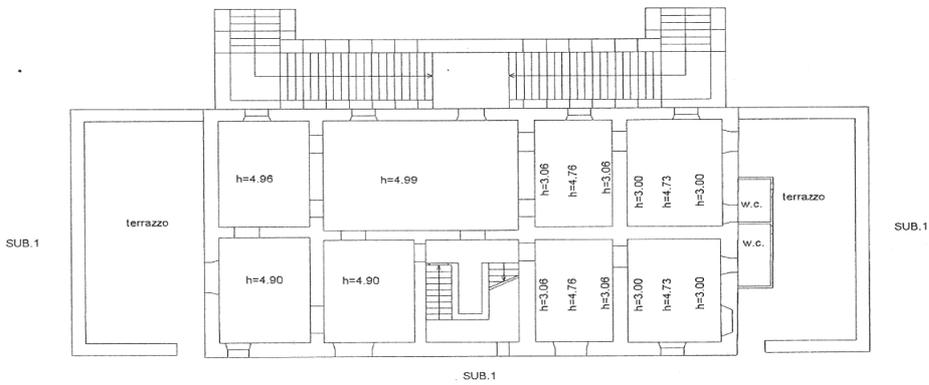
Dichiarazione protocollo n. VT0160500 del 29/10/2008  
196 particella 16 Subalterno 2  
Pianificata da: S. S. S. S. Comune di Viterbo  
Strada Sammartinese

Agenzia del Territorio  
CATASIO FABBRICATI  
Ufficio provinciale di  
Viterbo

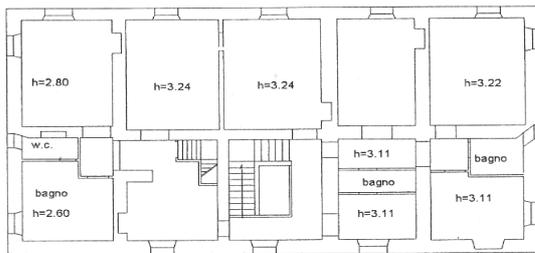
Scala 1:200  
n. 2

ABITAZIONE

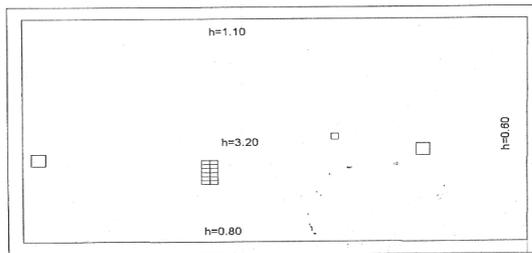
PIANO TERRA



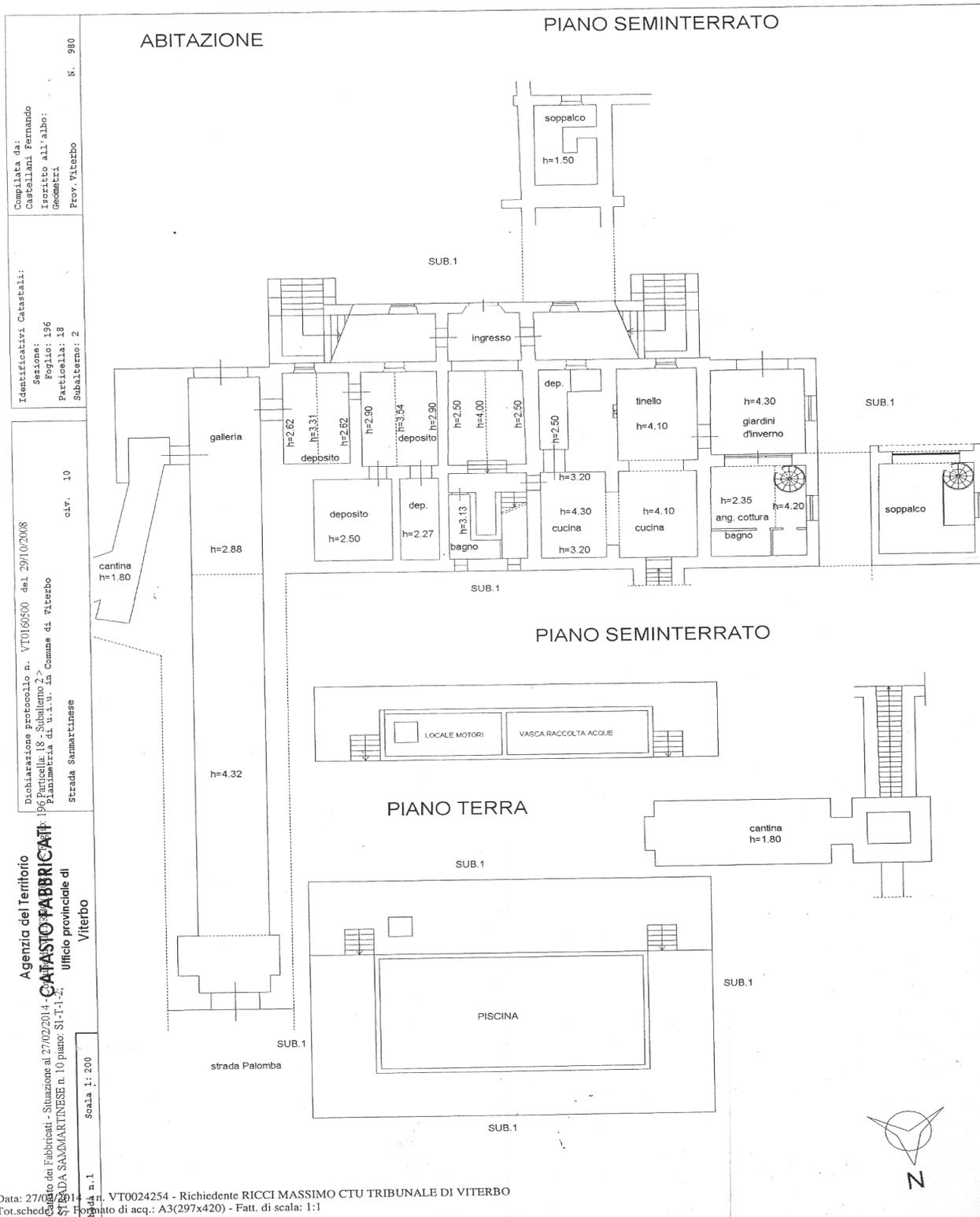
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Data: 27/06/2014 n. VT0024254 - Richiedente RICCI MASSIMO CTU TRIBUNALE DI VITERBO  
 Fot.scheda n. 27/06/2014 n. VT0024254 - Richiedente RICCI MASSIMO CTU TRIBUNALE DI VITERBO  
 Ultima Planimetria n. 27/06/2014 n. VT0024254 - Richiedente RICCI MASSIMO CTU TRIBUNALE DI VITERBO



Compilata da:  
 Castellani Fernando  
 Iscritto all' albo:  
 Geometri  
 Prov. Viterbo  
 N. 980

Identificativi Catastrali:  
 Sezione:  
 Foglio: 196  
 Particella: 18  
 Subalterno: 2

Dichiarazione protocollo n. VT0108500 del 29/02/2008  
 clv. 10  
 196 Particella 18 - Subalterno n. 2  
 Pianimetria da r.l.r. in Comune di Viterbo  
 Strada Sammartinese

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Viterbo

Scala 1:200  
 n. 1

Data: 27/02/2014 - VT0024254 - Richiedente RICCI MASSIMO CTU TRIBUNALE DI VITERBO  
 Tot.schede: 11 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1  
 Ultima Planimetria: 11/11/14