

[REDACTED]  
[REDACTED]

01033 Civita Castellana/VT)

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: PERIZIA TECNICA RIUNIONE PROCEDURE [REDACTED]

Esecuzione Immobiliare [REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



Civita Castellana, lì 2021

Il C.T.U.

[REDACTED]



## STATO DEI LUOGHI.

Si accede ai fabbricati su [REDACTED] attraverso un portale in peperino con un percorso in salita e alberatura di alto fusto, su un viale tipo tagliata, fino ad arrivare alla quota d'ingresso del seminterrato della della Villa proseguendo si arriva al fabbricato accoglienza turisti. Dopo il portale si accede sulla particella 378 di proprietà di terzi.

Tutta l'area non è recintata ha un confine naturale sulla strada Palomba e strada Sammartine un muro di sostegno in bozzami di pietra un tempo tutta l'area apparteneva al medesimo proprietario ma oggi in parte di terzi.

I fabbricati oggetto di perizia di stima sono:

La corte part.18 sub 1

La villa e piscina part.18 sub 2

Cappella di famiglia part. 18 sub3

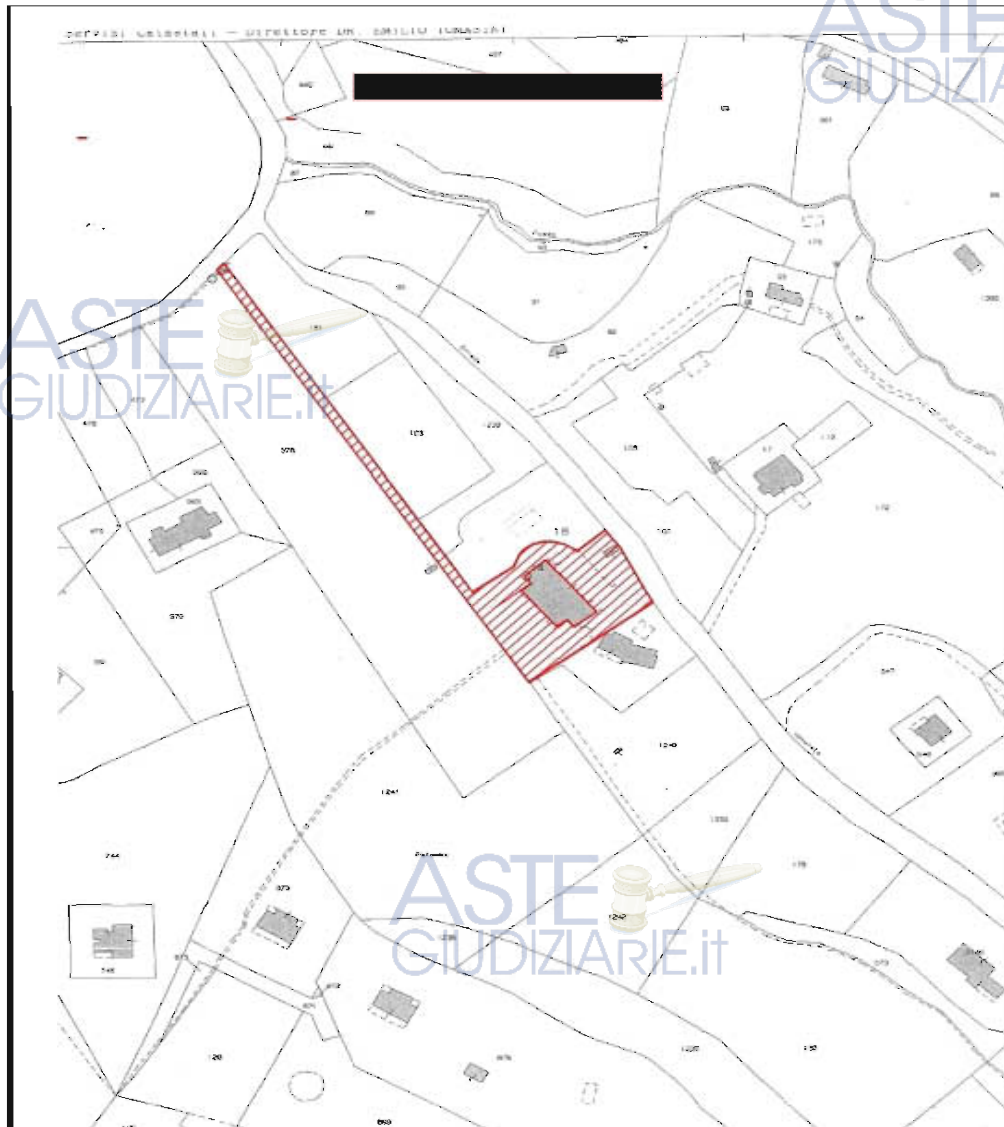
Fabbricato Accoglienza Turisti part. 18 sub 4

La corte è comune a tutti i fabbricati compresa la piscina é parzialmente vincolata dal vincolo storico ambientale ex L.1089/39 così come la Villa . Come meglio evidenziato nella TAV.A

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



#### TAV.A

**Il vincolo ministeriale ricade sul percorso di accesso part.378 non di proprietà e parzialmente sulla corte part.18 sub 1- cappella di famiglia part.18 sub 3 sulla Villa part.18 sub 2 mentre sono esclusi dal vincolo ministeriale il fabbricato accoglienza turisti part.18 sub 4 e la piscina sub 2**

## 1)SERVITU' DI PASSAGGIO

Con atto di compravendita del notaio [REDACTED] trascritto a [REDACTED] i proprietari vendono parte della proprietà distinta [REDACTED]

Il percorso di accesso alla corte [REDACTED] dove insistono i fabbricati oggetto di stima, attraversano la part.378 che è stata venduta a terzi e vincolato con ex L. 1089/39 nell'atto all'art .2 si cita: (allegato n.1)

### Articolo 2

La vendita è fatta ed accettata con tutti, di quanto venduto, gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova e si possiede, a corpo e non a misura.

Anche nella relazione storica del Ministero dei Beni Culturali del 31 Dicembre del 1990 si cita "su un basamento con doppia rampa d'accesso che reca incisa sull'architrave dell'ingresso la data 1797"

Quindi posso concludere che è una servitù di passaggio attiva già esistente in forza di rogiti notarili preesistenti

## 2) VINCOLO STORICO AMBIENTALE EX L.1089/39

L'apposizione del vincolo di destinazione dell'immobile, come di interesse storico artistico, determina l'insorgere dei seguenti obblighi:

- Non si possono effettuare opere di demolizione, modifica o restauro dell'immobile vincolato. Ovvero adibire quest'ultimo ad uso non compatibile con il suo interesse storico o artistico o in grado di recare pregiudizio alla sua conservazione ed integrità. Per queste modifiche è necessaria la preventiva autorizzazione ministeriale (articolo 20 del D.Lgs. n. 42/2004);
- Occorre obbligatoriamente sostenere le spese necessarie alla conservazione, protezione o restauro dell'immobile vincolato (articolo 30 del D.Lgs. n. 42/2004);
- Non si può stipulare alcun atto a titolo oneroso o gratuito che importi in tutto o in parte il trasferimento della proprietà o della detenzione dell'immobile. Per fare questo è necessaria la previa denuncia al Ministero competente : Ministero dei Beni Culturali (al quale spetta la prelazione);

Deve essere consentito l'eventuale accesso al pubblico all'interno dell'immobile

Il fatto che un immobile abbia il vincolo architettonico significa che ha delle caratteristiche architettoniche o storiche che lo rendono unico, speciale o comunque meritevole di tutela.

La disciplina dei beni culturali oggi è disciplinata dalla Parte II del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni culturali e Paesaggio), che ha ripreso in continuità quanto precedentemente disciplinato dal D.Lgs. 490/1999 e prima ancora dalla Legge 1089/39. In tutte le suddette discipline esistono tre elementi che si devono susseguire così: Provvedimento imposizione del vincolo, cioè una dichiarazione di interesse e valore culturale sul bene; Notifica del provvedimento amministrativo ai privati proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo; Trascrizione della predetta notifica nei registri immobiliari delle conservatorie, su richiesta del competente Ministero: essa ha efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore della cosa a qualsiasi titolo;

TRASCRIZIONE

(allegato n.2)

TRASCRIZIONE

COSTITUZIONE VINCOLO

#### ULTERIORI INFORMAZIONI

I SIGNORI [REDACTED], HANNO RESTAURATO A PARZIALE CARICO DELLO STATO L'UNITA' IMMOBILIARE AVANTI DESCRITTA, E SI SONO OBBLIGATI VERSO IL MINISTERO PER I BENI CULTURALI ED AMBIENTALI, A RENDERE ACCESSIBILE IL SUDETTO FABBRICATO E L'ANNESSO PARCO, CON LE MODALITA' CHE SEGUONO: LA VISITA POTRA' AVVENIRE NEL PARCO ANTISTANTE L'IMMOBILE E NELLE SALE DEL PIANO NOBILE DA OTTOBRE A MAGGIO NELLA GIORNATA DI MARTEDI' DALLE ORE 9,00 ALLE ORE 13,00, OPPURE SU APPUNTAMENTO CON CONGRUO PREAVVISO. IL MINISTERO, TRAMITE LA LOCALE SOVRAINTENDENZA, E LA PROPRIETA' SI RISERVANO IL DIRITTO DI RIFIUTARE L'INGRESSO A PERSONE CHE, A LORO GIUDIZIO DISCREZIONALE, NON POSSIEDANO QUEI REQUISITI DI MORALITA' E CORRETTEZZA NECESSARI AD ESSERE AMMESSI ALLA VISITA. IN OTTEMPERANZA AL CITATO ARTICOLO 45, T.U. N. 490/99, COMMA 2, LA PRESENTE CONVENZIONE AVRA' UNA DURATA DI ANNI 15 (QUINDICI). OGNI EVENTUALE ONERE DERIVANTE DALL'APPLICAZIONE DEL PRESENTE ATTO DI CONVENZIONE FARA' CARICO AI PROPRIETARI. LO STATO NON POTRA' ESSERE RITENUTO RESPONSABILE PER QUALSIASI DANNO CHE DOVESSE VERIFICARSI A PERSONE O A COSE DURANTE L'ORARIO DI VISITA STABILITO DAL PRESENTE ATTO DI CONVENZIONE. IN CASO DI MANCATO O INESATTO ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE, L'AMMINISTRAZIONE DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI PROVVEDERA' ALL'INTEGRALE RECUPERO, AI SENSIDELLE VIGENTI DISPOSIZIONI DI LEGGE, DELLE SOMME ELARGITE PER LE OPERE DI CONSERVAZIONE E RESTAURO DELL'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO. (allegato n.3)

Dimore Storiche" VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE Legge Regionale 8 del 20/06/2016 Interventi di valorizzazione delle dimore ville, complessi architettonici, parchi e giardini di valore storico e culturale della Regione Lazio e disposizione di tutela della costa laziale.

[REDACTED] è inserita nell'elenco che ha come finalità di far conoscere il patrimonio storico e artistico ed accessibile al pubblico.

Sono stati tenuti conto nella valutazione della stima dei vincoli esistenti.

### 3) USI CIVICI E VINCOLI

Con pec del 21/01/2021 è stato richiesto al Comune di Viterbo Sett. Urbanistica l'esistenza di usi civici ai sensi della Legge Regionale 59/95

Il giorno 21/01/2021 alle ore 16:32:28 (+0100) il messaggio "SETTORE VII URBANISTICA richiesta gravami usi civici" proveniente da

ed indirizzato è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio:

Alla data del 29/11/2021 non si ha avuto risposta allegato n.4

Il giorno 29/11/2021 alle ore 13:54:29 (+0100) il messaggio

"certificato di destinazione urbanistica" proveniente da

ed indirizzato a:

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio:

con riferimento all'esistenza di usi civici vedi allegato n.5

la corte è vincolata parzialmente ex L.1089/39 così come la villa

Piano Paesistico Regionale

Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

La zona ricade all'interno del Piano Paesaggistico Regionale

**Nel P.R.G. in zona E**

### 4) TITOLI EDILIZI E REGOLARITA' URBANISTICA

Allegati n.3 elaborati tecnici(n.di prot. (villa, casale, cancello d'ingresso.)

Parere favorevole dell'Azienda Unità Sanitaria Locale in data

Parere favorevole n.118 della Commissione edilizia seduta del

Parere favorevole della Commissione Urbanistica seduta del

6

I fabbricati non presentano irregolarità

Nel fascicolo del Comune non è presente il certificato di agibilità e il fine lavori

Nella villa al Piano Seminterrato i locali sono al rustico o grezzi parzialmente rifiniti ma nella scheda catastale risultano realizzati.

## PISCINA

Pratica edilizia [REDACTED]

Concessione edilizia [REDACTED] e variante alla concessione edilizia [REDACTED]

Non presenta irregolarità

## 5) IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO e di SMALTIMENTO ACQUE

Smaltimento acque bianche e nere sia per la Villa e Immobile accoglienza turisti è stato autorizzato Parere favorevole dell'Azienda Unità Sanitaria Locale in data [REDACTED]

Impianto elettrico non è stato reso disponibile alcun attestato dell'impianto quindi si ritiene che lo stesso sia del tipo sottotraccia dotato di interruttore magnetotermico sia per la Villa e Immobile accoglienza turisti

## 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

Si riporta quanto descritto al Punto 4 integrazione perizia [REDACTED]

Precisazioni Con procedura [REDACTED] non si sottoponevano a pignoramento gli immobili distinti al catasto terreni [REDACTED] (corte comune) e al catasto fabbricati part.18 sub 1(corte comune) ma gli stessi venivano inseriti nel calcolo del valore venale degli immobili oggetto di pignoramento come pertinenza Pertanto posso affermare che gli immobili oggetto di pignoramento sono gli stessi nelle procedure [REDACTED]

A seguito dell'integrazioni chiesti dall'attuale custode viene modificato il coefficiente correttivo sul valore degli immobili poiché nella perizia precedente era inserito nel valore degli immobili anche il valore dell'ente urbano.

[REDACTED] ente comune censito al Catasto Fabbricati [REDACTED] terreno censito al Catasto Terreni ente urbano mq.7110 )

mq.7110 x € 10,00 = € 71'100,00

[REDACTED]

**Palazzo (residenza)**

Valore zona	Coeffi. Correttivo	Valore mq	Sup.netta	Totale
€1'900,00	1.0824151	€ 2'056,59	778	<b>€ 1'600'027,02</b>

[REDACTED]

**Cappella di famiglia**

Valore zona	Superficie utile mq 29 Ponderata 35%	Valore mq	Sup.Netta	Totale
€1'900,00	10.15	€ 1'832,73	10.15	<b>€ 18'602.20</b>

[REDACTED]

**Immobile Accoglienza Turisti**

Valore zona	Coeffi. Correttivo	Valore mq	Sup.netta	Totale
€1'900,00	0,96239111	€ 1'828,54	270	<b>€ 493'705,80</b>

[REDACTED]	<b>Terreni ente urbano</b>	<b>€ 71'100,00</b>
[REDACTED]	<b>Palazzo</b>	<b>€ 1'600'027,02</b>
[REDACTED]	<b>Cappella di famiglia</b>	<b>€ 18'602,20</b>
[REDACTED]	<b>Immobile Accoglienza Turisti</b>	<b>€ 493'705,80</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 2'183.435,02</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>		<b>€ 2'183.435,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## QUADRO SINOTTICO

ESECUZIONE IMMOBILIARE [REDACTED] - TRIBUNALE DI VITERBO

**DESCRIZIONE DEI BENI DA PORRE IN VENDITA**

**LOTTO UNICO**



Nel compendio da vendere si accede attraverso una servitù di passaggio attiva su [REDACTED]

Diritti pari all'intero 1/1 della proprietà sull'intero lotto fabbricati siti in Viterbo [REDACTED]

[REDACTED] ente comune censito al Catasto Fabbricati

[REDACTED] Terreno censito al Catasto Terreni ente urbano mq.7110

### VINCOLI

In parte l'area è vincolata ex L.1089/39 e al Piano Paesistico Regionale

### SERVITU'

Risulta una servitù di passaggio atto [REDACTED]

### STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato dagli esecutati

PREZZO STIMATO: € 71'100,00 (euro settantunomilacent0/00)



[REDACTED] classe 3 consistenza 33.5 vani R.C. 8'910,17

Palazzo signorile che probabilmente era una residenza di campagna a pianta rettangolare volume parallelepipedo. Il Piano Seminterrato parzialmente al rustico sono da realizzare alcune parti di intonaco e la messa in opera della pavimentazione alcuni ambienti sono in terra battuta in 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 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, il tutto in ottime condizioni di manutenzione. All'esterno nella zona giardino 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 in ottimo stato di manutenzione. Piano Sottotetto parzialmente praticabile al rustico Complessivamente mq 778 compreso le pertinenze e le superfici ponderate del Piano Seminterrato e Piano Sottotetto



### TITOLI ABILITATIVI

Il Palazzo è stato costruito fine ottocento Restaurato con Permesso di [REDACTED]

PISCINA Pratica edilizia [REDACTED] e variante alla concessione edilizia [REDACTED] Non presenta irregolarità ed esterna al vincolo ex L.1089/39

### DIFFORMITA' SANABILI

Non presenta difformità

### VINCOLI

Il palazzo è vincolato ex L.1089/39 all'interno dell'area vincolata ex L.1089/39 e al Piano Paesistico Regionale

### SERVITU'

Risulta una servitu' di passaggio atto [REDACTED]

### STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato dagli esecutati

PREZZO STIMATO: € 1'600'027,00 (euro unmilione seicentomilaventisette/00)

[REDACTED] classe 1 consistenza mc 133 R.C. 61,13

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

### TITOLI ABILITATIVI

L'immobile è stato costruito prima del 1967 ed privo di titolo autorizzativo

### VINCOLI

L'immobile si trova all'interno dell'area vincolata ex L.1089/39 e al Piano Paesistico Regionale

### SERVITU'

Risulta una servitu' di passaggio [REDACTED]

### STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato dagli esecutati

PREZZO STIMATO: € 18'602,20 (euro diciomilasecentodue/20)

**D/10 R.C. 8'922,00**

Si tratta di vecchi annessi. che sono stati completamente ristrutturati e trasformati per accoglienza dei turisti, , si compone al **Piano Terra**, da ingresso, sala da pranzo, soggiorno ed un bagno, un monolocale con bagno, al **Piano Primo** ingresso, lavanderia,disimpegno, tre camere da letto con bagno,e 2 camere da letto con soggiorno /studio con bagni in ottime condizioni di manutenzione di circa mq 270 di superficie utile

#### TITOLI ABILITATIVI

E' stato costruito precedentemente al 1967 completamente ristrutturato con titolo autorizzativo

#### DIFFORMITA' SANABILI

Non presenta difformità

#### VINCOLI

All'interno del Piano Paesistico Regionale

#### SERVITU'

**Risulta una servitu' di passaggio atto**

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato dagli esecutati

PREZZO STIMATO: € 493'705,80 (euro quattrocentonovantatremilasettecentocinque/80)

**PREZZO A BASE D'ASTA DELLA PROPRIETA' € 2'183.435,00**

