

Registro Generale n° 31/2024
Promossa da: FINO 2 SECURITISATION SRL

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI VITERBO
PROVINCIA DI VITERBO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

REGISTRO GENERALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura promossa da:
FINO 2 SECURITISATION SRL

Contro:
XXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

R. G. 31/24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Giudice dell'esecuzione: Dott. Federico Bonato

ELABORATO PERITALE AGGIORNATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore - tecnico incaricato: ingegner Beatrice Tozzi
Iscritta all'ordine degli Ingegneri di Viterbo al n° 974
Iscritta al Tribunale di Viterbo al n°183
CF: TZZBRC80H60M082M
con studio in Fabrica di Roma, via Ligabue 25
Cell. 3287307480
Email: ingbeatricetozzi@gmail.com
Pec: beatrice.tozzi@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

➤ Prendendo atto delle corrette osservazioni fatte dal procuratore del creditore, Avv.to A. Calandrelli, si andranno a meglio descrivere le quote di proprietà spettanti per ciascun lotto e l'eventuale divisibilità in natura.

Il giorno 13 marzo c.a., la sottoscritta con la presenza della sig.ra XXX (debitrice esecutata) ha potuto eseguire il sopralluogo negli immobili oggetto della presente procedura civile, siti nel Comune di Civita Castellana (VT) e Falerii fraz. di Fabrica di Roma (VT). (*All.1 verbale di accesso*).

Precisamente:

LOTTO1:

Gli immobili sono situati nel Comune di Civita Castellana, in via Edmondo Morelli 8B, Loc. "Le Colonnate", risultano essere:

- L'esecutata debitrice, XXX nata a Civita Castellana (VT) il XXX cod.fisc. XXX è proprietaria per ciascun immobile è per la quota di 3/4 mentre la restante quota di 1/4 è di proprietà di XXX nata a Civita Castellana (VT) il XXX cod. fisc. XXX;

Planimetrie presentate in Catasto il 15/01/1991

- ✓ Catasto fabbricati - Appartamento, al piano terra, di tipo civile, nel Comune di Civita Castellana (VT) in via Edmondo Morelli 8/B, interno 2, Loc. Le Colonnate; censito in catasto fabbricati al foglio 28 particella 242 sub. 4, Cat. A/2, classe 3, superficie catastale di 124 mq (escluse aree scoperte 104), Rd. 667,52.
- ✓ Catasto fabbricati - Autorimessa, piano sottostrada, nel Comune di Civita Castellana (VT) in via Edmondo Morelli 8/B, Loc. Le Colonnate; censito in catasto fabbricati al foglio 28 particella 242 sub.14, Cat. C/6, classe 1, superficie catastale di 23 mq, Rd.30,99.
- ✓ Catasto fabbricati - Autorimessa, piano sottostrada, nel Comune di Civita Castellana (VT) in via Edmondo Morelli 8/B, Loc. Le Colonnate; censito in catasto fabbricati al foglio 28 particella 242 sub.15, Cat. C/6, classe 1, superficie catastale di 19 mq, Rd.26,34.

Sub.4



Sub.14



PIANO 1° SOTTOSTRADA

Sub.15

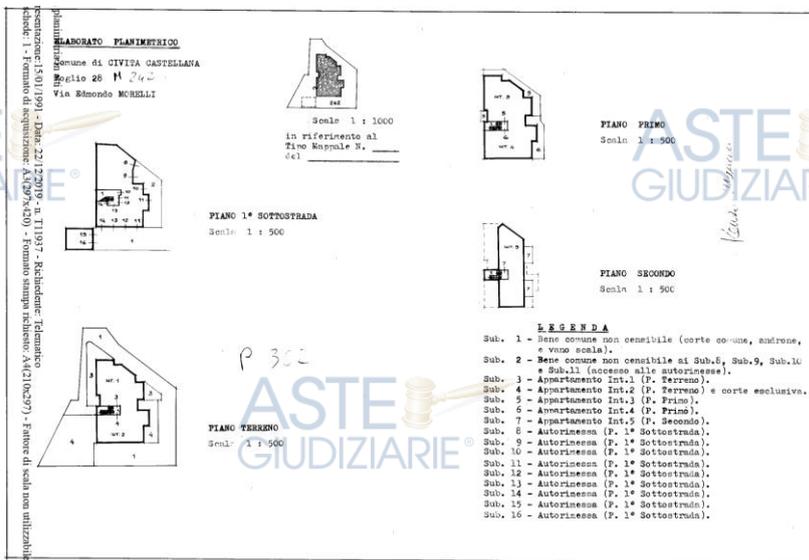


PIANO 1° SOTTOSTRADA

Catasto fabbricati Civita Castellana

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (mq)	Rendita (euro)
28	242	4	A/2	3	5,5 vani	124	667,52
28	242	14	C/6	1	20mq	23	30,99
28	242	15	C/6	1	17mq	19	26,34

Elaborato planimetrico



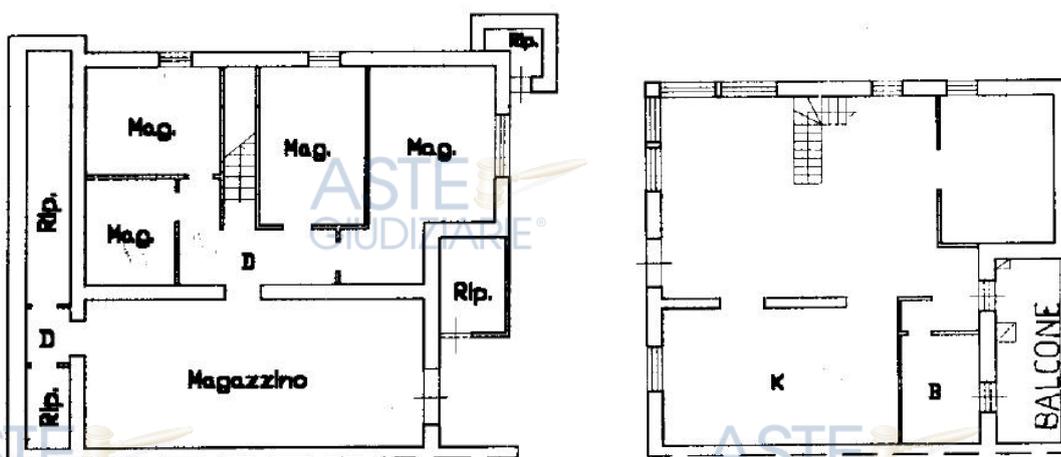
LOTTO2:

Gli immobili sono situati nel Comune di Fabrica di Roma (fraz. Falleri), in via Giorgio Almirante n.18, risultano essere:

- Proprietà pignorata è per 1/2 di proprietà a XXX nata a Civita Castellana (VT) il XXX cod.fisc. XXX mentre la quota restante di 1/2 è di proprietà di XXX nata a Civita Castellana (VT) il 01/07/1989 cod. fisc. XXX;

Planimetria presentata in Catasto il 28/01/2000

- ✓ Catasto fabbricati- Villa, situata a Falleri frazione del Comune di Fabrica di Roma (VT) in via Giorgio Almirante n.18, interno 2; censito in catasto fabbricati al foglio 27 particella 251 in Categoria A/7 ,classe 3, superficie catastale di 177 mq, Rd.1.110,38.
- ✓ Catasto terreni Comune di Fabrica di Roma (VT) Fg.27 part.251 qualità Ente Urbano , superficie 8 are 12 ca, area di enti urbani e promiscui dal 23/12/1999.



Piano interrato h.2,75 mt

Piano terra h.2,70 mt

Catasto fabbricati Fabrica di Roma

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (mq)	Rendita (euro)
27	251		A/7	3	10 vani	177	1.110,38

Catasto terreni Fabrica di Roma

DATI IDENTIFICATIVI					ANNOTAZIONI
Foglio	Particella	Sub	QualitàClasse	Superficie (mq)	
27	251		ENTE URBANO	812	Comprende il fg.27 part.252

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Civita Castellana, la sig.ra XXX Cod. Fis. XXX nata a Civita Castellana (VT) il XXX risulta residente nel Comune di Civita Castellana dal 18/03/2024 in via XXX, cap 01033.

(All.2 certificato residenza)

LOTTO 1

Comune di Civita Castellana (VT)

Fg.28 part.242 sub.4 -14-15

Il bene in oggetto, si trova all'interno di un complesso residenziale amministrato da "Studio Annesi sas" di Civita Castellana che dichiara che in data 20/03/25 le rate condominiali sono state tutte saldate. Si precisa che la spesa mensile è di € 40,00.

(All.3 Spese condominiali)

LOTTO 2

Comune di Fabrica di Roma (VT)

Fg.27 part.251(NCEU)

Fg.27 part.251(NCT)

Per l'immobile fg.27 part.251,un fabbricato bifamiliare, non risulta esser costituito alcun condominio.

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;

Data la collocazione spaziale dei beni oggetto di pignoramento, trovandosi in due diversi comuni nel viterbese, la scrivente ritiene che sia possibile vendere i beni pignorati in **2 LOTTI**

I beni oggetto di pignoramento risultano pertanto così suddivisi:

LOTTO 1

- Catasto fabbricati- Appartamento, al piano terra, di tipo civile, nel Comune di Civita Castellana (VT) in via Edmondo Morelli 8/B, interno 2, Loc. Le Colonette; censito in catasto fabbricati al foglio 28 particella 242 sub. 4, Cat. A/2, classe 3, superficie catastale di 124 mq (escluse aree scoperte 104), Rd. 667,52.
- Catasto fabbricati -Autorimessa, piano sottostrada, nel Comune di Civita Castellana (VT) in via Edmondo Morelli 8/B, Loc. Le Colonette; censito in catasto fabbricati al foglio 28 particella 242 sub.14, Cat. C/6, classe 1, superficie catastale di 23 mq, Rd.30,99.
- Catasto fabbricati - Autorimessa, piano sottostrada, nel Comune di Civita Castellana (VT) in via Edmondo Morelli 8/B, Loc. Le Colonette; censito in catasto fabbricati al foglio 28 particella 242 sub.15, Cat. C/6, classe 1, superficie catastale di 19 mq, Rd.26,34.

LOTTO2

- Catasto fabbricati- Villa, situata a Falleri frazione del Comune di Fabrica di Roma (VT) in via Giorgio Almirante n.18, interno 2; censito in catasto fabbricati al foglio 27 particella 251 in Categoria A/7 ,classe 3, superficie catastale di 177 mq, Rd.1.110,38.
Proprietà di XXX nato a Civita Castellana (VT) il XXX cod.fis. XXX(Atto di Affrancazione rep. n.1047 del 21/06/2000 Pubblico Ufficiale Notaio Cati Vittorio).
- Catasto terreni Comune di Fabrica di Roma (VT) Fg.27 part.251 qualità Ente Urbano , superficie 8 are 12 ca, area di enti urbani e promiscui dal 23/12/1999.

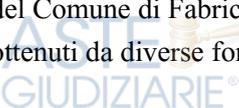
Per la stima degli immobili in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile ad un bene specifico, si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico, con riferimento rispettivamente a valutazioni di mercato, stato visivo degli immobili e valutazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, anche attraverso parametri di confronto tra immobili nella stessa zona di recente oggetto di compravendita. Inoltre, si prende atto della documentazione peritale RGE 79/19 depositata e dello stato dei luoghi durante il sopralluogo per la stima degli immobili. Il parametro di riferimento è la superficie utile commerciale, desunta dalle planimetrie catastali confrontate con gli esiti del rilievo effettuato sul posto.



Determinazione del valore medio unitario



Il valore medio unitario, espresso in euro/mq, deriva da un'analisi accurata dei parametri del bene, tenendo in considerazione la sua localizzazione nell'area urbana del Comune di Civita Castellana (LOTTO1) e dell'area extraurbana del Comune di Fabrica di Roma (LOTTO2) e la loro posizione rispetto ai servizi oltre che dalla comparazione dei risultati ottenuti da diverse fonti specifiche:



VALORE DI MERCATO

LOTTO 1

Civita Castellana (VT)



Questo studio si basa considerando un appartamento in buono stato conservativo in zona urbana; mentre per i box, lo stato conservativo varia a causa di diversi vizi riscontrati.

Si applicano alcune decurtazioni anche derivanti dal deterioramento di alcune parti come gli infissi, grate, cornicioni, balconi, per poi desumere l'effettivo valore di stima finale.

- Indagine di mercato contattando l'agenzia immobiliare Gabetti Franchising a Civita Castellana, sul bene situato nella stessa zona e con caratteristiche simili a quelle oggetto di stima, ha portato alla determinazione di un valore medio di mercato per l'appartamento di euro/mq **1.100,00**; mentre viene calcolato il valore di mercato per un singolo box 1/3 del valore dell'appartamento (euro/mq **366,00**);
- Consultazione dei dati forniti dall'AGENZIA DEL TERRITORIO costituiti da una raccolta sintetica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale; per il Comune di Civita Castellana, in zona urbana, nel secondo semestre 2024 l'O.M.I. riporta i seguenti valori di mercato per le abitazioni civili: (**All.4** O.M.I)

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		min	max	
Abitazioni civili	normale	780	1200	L
Autorimessa	normale	550	850	L



- BORSINO IMMOBILIARE della Camera di Commercio di Viterbo:
 - Valore medio immobile appartamento sub.4 (mq 124) euro/mq **885,00**
 - Il Borsino immobiliare on line non dà indicazioni sulle tipologie box.
 - (All.5 Borsinoimmobiliare)

- IMMOBILIARE.IT dove si è acquisito l'andamento del prezzo medio di mercato per la vendita di un appartamento a febbraio 2025 il valore di mercato medio è pari a euro/mq **973,00**
- l'immobiliare.it non dà indicazioni sulle tipologie box.
- (All.6 Immobiliare.it)

Dalle analisi riportate e dalla valutazione delle caratteristiche tipologiche dell'immobile in oggetto, si è ritenuto congruo un **valore medio unitario pari a 990,00 euro/mq** per l'appartamento e mentre per i box auto con accesso diretto dalla scala condominiale un **valore medio unitario pari a € 400,00**, mentre l'altro con accesso indiretto un **valore medio unitario pari a € 320,00**.

VALORE DI STIMA

LOTTO 1

Dall'esame delle informazioni reperite, in considerazione dell'attuale andamento generale del mercato immobiliare si può pertanto determinare il valore di stima dei beni in oggetto come riportato in tabella:

Si fa presente che la superficie del balcone viene calcolata con applicazione di un coefficiente pari al 30%, mentre per il giardino esterno (corte esclusiva) il valore di mercato del giardino privato condominiale viene calcolato con il ragguaglio della superficie:

- Appartamento di mq 104 x 10% = 10,4 mq

Giardino di mq 130 - mq 104 = 26 x 2% = 0,52 mq

10,92 mq che si vanno ad aggiungere alla superficie del fabbricato

- Balcone di mq 33 x 30% = 9,90 mq, che si aggiungeranno alla superficie del fabbricato

LOTTO 1	Unità Immobiliare	Valore di mercato (€/mq)	Superficie (mq)	VALORE DI STIMA
Appartamento	Fg.28 part.242 Sub.4	990	125	123.750,00
Box	Fg.28 part.242 Sub.14	400	23	9.200,00
	Fg.28 part.242 Sub.15	320	19	6.080,00

VALORE DI MERCATO
Lotto1
€139.030,00

Oneri di trasformazione

LOTTO 1

- ✓ L'appartamento, Fg.28 part.242 **sub.4** e il box auto, Fg.28 part.242 **sub.14**, sono caratterizzate da spese tecniche di regolarizzazione edilizia (come riportato in dettaglio al quesito n.14 RGE n.79/19) ed un aggiornamento catastale per l'intestatari dei bene, per un costo pari a **€ 1.500,00** comprensivi di diritti di segreteria oltre oneri di legge.
- ✓ Il box auto, Fg.28 part.242 **sub.15**, si è accertata presso l'ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana la irregolarità edilizia del box auto, in quanto mai stato autorizzato e la non sanabilità dell'immobile. Quindi viene escluso dal conteggio il valore di mercato del box auto (€ 6.080,00) e si aggiungono i costi sia per le opere edili che per la regolarizzazione edilizia e catastale per un totale di **€ 3.200,00** oltre oneri di legge.
- ✓ Inoltre, i beni risultano privi della certificazione di Agibilità la cui spesa si stima di circa **€ 2.000,00** comprensivi di diritti di segreteria oltre oneri di legge.

importo da detrarre € 12.780,00

(dodicimilasettecentottanta/00)

VALORE DI MERCATO

LOTTO 2

Fabrica di Roma (VT)

Questo studio si basa considerando l'immobile, una villa di nuova costruzione in zona agricola interamente completata, a cui di seguito per causa di diversi vizi riscontrati, si applicano alcune decurtazioni per poi desumere l'effettivo valore di stima finale.

- Indagine di mercato contattando l'agenzia immobiliare AFFILIATOTECNOCASA srl a Fabrica di Roma, sui beni situati nella stessa zona e con caratteristiche simili a quelle oggetto di stima, ha portato alla determinazione di un valore medio di mercato di euro/mq **1.250,00**;
- Consultazione dei dati forniti dall'AGENZIA DEL TERRITORIO costituiti da una raccolta sintetica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale; per il Comune di Fabrica di Roma, in zona extraurbana/agricola, nel secondo semestre 2024 l'O.M.I. riporta i seguenti valori di mercato per le abitazioni civili: **(All.4 O.M.I)**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		min	max	
Villa	normale	900	1300	L

- BORSINO IMMOBILIARE della Camera di Commercio di Viterbo:
 - Valore massimo immobile abitabile (mq 177) euro/mq **846,00**
(All.5 Borsinoimmobiliare)
- IMMOBILIARE.IT dove si è acquisito l'andamento del prezzo medio di mercato per la vendita di una villa a novembre 2019 il valore di mercato è circa pari a euro/mq **900,00**
(All.6 Immobiliare.it)

Dalle analisi riportate e dalla valutazione delle caratteristiche tipologiche dell'immobile in oggetto, si è ritenuto congruo un **valore medio unitario pari a 1.024,00 euro/mq**

VALORE DI STIMA

LOTTO 2

Dall'esame delle informazioni reperite, in considerazione dell'attuale andamento generale del mercato immobiliare si può pertanto determinare il valore di stima dei beni in oggetto come riportato in tabella:

Si fa presente che la superficie del balcone (12,80 mq) viene calcolata con applicazione di un coefficiente pari al 30%, mentre per le aree rispettivamente dell'intercapedine (25,85 mq) al 10% e per il ripostiglio (5,00 mq) esterno con accesso indiretto al 25%; ed il valore di mercato per il giardino privato con piscina (pertinenza) viene calcolato con il *ragguaglio della superficie*:

- Impronta fabbricato mq 138 x5 volte = 690 mq (superiore alla superficie di terreno)
Mq 674 x 10%= 67,4 mq che si vanno ad aggiungere alla superficie del fabbricato

243 mq (villa) +3,85 (balcone) + 2,58 (intercapedine) + 1,25 (ripostiglio)
+ 67,4 (giardino)= **mq 318,1**

LOTTO 1	Unità Immobiliare	Valore di mercato (€/mq)	Superficie (mq)	VALORE DI STIMA
Villa	Fg.27part.251 NCEU	1.024,00	318,1	325.734,00

Oneri di trasformazione

LOTTO 2

L'incidenza relativa agli adempimenti autorizzativi di natura urbanistica (PdC in sanatoria per intervento di demolizione, rettifica sagoma piano interrato, variazione prospettica e diversa distribuzione degli spazi interni), verifica sismica in Sanatoria, catastale (aggiornamento delle planimetrie e intestari) e conseguente richiesta del certificato di agibilità pari a € 13.500,00, mentre l'intervento edilizio è stato quantificato a circa € 12.000,00.

Inoltre si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale in mappa della piscina a seguito di Tipo Mappale e Docfa, la spesa, relativa agli adempimenti autorizzativi sarà di circa euro 1.200,00 oltre oneri di legge.

importo da detrarre euro 26.700,00

(ventiseimilasettecento/00)

Dalla Stima di Mercato lorda degli immobili precedentemente valutata vengono detratti gli oneri di trasformazione indicati e si ha riassumendo:

LOTTO 1

- Superficie di calcolo appartamento mq 125
Il più probabile valore di mercato €/mq 990,00
- Superficie di calcolo box sub.14 mq 23
Il più probabile valore di mercato €/mq 400
- Superficie di calcolo box sub.15 mq 19
Il più probabile valore di mercato €/mq 320

Valore lordo stimato totale € **139.030,00**

Oneri di trasformazione € **12.780,00** da detrarre oltre oneri di legge

Valore di mercato netto del compendio complessivo stimato euro **126.250,00**

PREZZO BASE D'ASTA € 126.250,00
(euro centoventiseimiladuecentocinquanta/00)

LOTTO 2

- Superficie di calcolo della villa mq 318
Il più probabile valore di mercato €/mq 1.024,00

Valore lordo stimato totale € **325.734,00**

Oneri di trasformazione euro **26.700,00** da detrarre oltre oneri di legge

Valore netto compendio complessivo stimato euro **299.034,00**

PREZZO BASE D'ASTA € 299.000,00
(euro duecentonovantanovemila/00)

CONCLUSIONI

II LOTTO 1 sito in Civita Castellana (VT) via E. Morelli n.8/B, valutato € 126.250,00 (euro centoventiseimiladuecentocinquanta/00) appartiene per il 75% alla Sig.ra XXX con un valore di € 94.687,50 (euro novantaquattromilaseicentoottantasette/50) ed il restante 25% alla Sig.ra XXX con un valore di € 31.562,50 (euro trentunomilacinquecentosessadue/50);

II LOTTO 2 sito a Fabrica di Roma (VT), via G. Almirante n.18, valutato € 299.000,00 (euro duecentonovantanovemila/00) appartiene per il 50% alla Sig.ra XXX e per il 50% alla Sig.ra XXX, con rispettivi valori di pertinenza pari a € 149.500,00 (euro centoquarantanovemilacinquecento/00).

Di conseguenza non ravvisandosi la possibilità di una agevole divisione in natura, si propone per una eventuale vendita pro indiviso dei due lotti come sopra stimati, che devono rimanere separati per le loro differenti caratteristiche ed ubicazioni.

Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti.

Viterbo li Aprile 2025

l'Esperto Stimatore
Ing. Beatrice Tozzi