

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare R.G. 125/2025

Parte Attrice:

Parte Convenuta:

RELAZIONE PERITALE

Il Consulente Tecnico Ufficio

Dott. Marco Purchiaroni

Vasanello Giugno 2026

Dott. Marco Purchiaroni – Via del Taglione, 86 – Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211

marcopurchiaroni@virgilio.it m.purchiaroni@epap.conaspec.it





TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. n. 125/2025

Illustrissimo Giudice Federico Bonato



Contro



Premesso che il sottoscritto Dott. Marco Purchiaroni con studio in via Taglione 86, 21 – Vasanello (VT), ha ricevuto la Consulenza Tecnica d'Ufficio (in seguito CTU), dopo aver accettato incarico in data 06/10/2025 il Giudice formulava il seguente quesito:



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 alle trascrizioni 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 in 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 dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisito trascritto in data anteriore al ventennio precedente la 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



Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1/23



precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali 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 indicandone dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (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, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9. Verifichi se vi sia corrispondenza tra la trascrizione 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)

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 possono 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 (tompagnatura 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 impossibile, 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 staggiato 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica – 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 del 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’individuazione 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 congruagli 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.c. 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 evidenziato 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 di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24. Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro 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 di 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 valore 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 astegiudiziare.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagine di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliare 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 utile di 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 (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);

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 contenute 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 cd "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 versione 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 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi(quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33. Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna 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 quest'ultimi documenti in doppia versione integrale 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);

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7/23

34. Per opportunità pratica si invita a redigere la perizia utilizzando l'applicativo web Genius Perizia Immobiliare www.geniuslegal.it, fornito da Astalegale.net S.p.a.

35. Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete 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;

36. Alleghi alla relazione:

- a) La planimetria del bene;
- b) La visura catastale attuale
- c) Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria;
- d) Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenete il 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 in triplice copia;
- h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE

Il sottoscritto, preso atto dei fascicoli, dei documenti in atti e dei registri catastali presso i competenti Uffici Finanziari, del quesito e del termine fissato dall'Ill.mo Sig. Giudice per l'udienza del 18/02/2026, (posticipata al 10/06/2026) di concerto con il Custode la Dott.ssa Mancinelli Barbara, predisponavano l'invio dei relativi avvisi di convocazione delle parti per il giorno 05/11/2025, dove insieme potevano visionare i beni, effettuare i rilievi tecnici e fotografici del compendio pignorato.

Il sottoscritto proseguiva con gli approfondimenti e controlli presso gli Enti Pubblici:

- 05/12/2025 richiesta CDU (ufficio Tecnico) Comune di Bomarzo;
- 13/01/2026 richiesta contratti di Locazione e/o Comodati per l'immobile pignorato presso l'Agenzia delle Entrate;
- 26/09/2025 Richiesta Stato di Famiglia al Comune di Soriano nel Cimino;
- 10/04/2026 Accesso presso l'Archivio di Stato di Viterbo per visionare

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cartografia Storica e materiale per Accertamento Usi Civici;

- 05/05/2026 Richiesta copia Atto presso Archivio Notarile di ROMA;
- 06/05/2026 Accesso all'Archivio dell'Università Agraria di Mugnano.

(Allegato n° 1: richieste uffici pubblici – pagine 5)

RISPOSTE AL QUESITO

QUESITO 1

La documentazione depositata dal creditore pignorante di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa con n° 1 certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

QUESITO 2

L'Atto di Pignoramento e il certificato Notarile riportano le particelle oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il sottoscritto ha effettuato la visura aggiornata in data 01/11/2025 come sintetizzato nella seguente tabella:

1. Immobili siti nel Comune di BOMARZO (Codice A955) Catasto dei Terreni										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m²) ha are ca			Deduz.
1	23	98		-	BOSCO CEDUO	01	6	91	90	<A1
2	23	104		-	PASCOLO ARB	01	1	67	10	<A1
3	23	151		-	ULIVETO	02	1	38	50	<A1
4	23	152		-	ULIVETO	02		02	40	<A1

(Allegato n° 2: n° 4 Visure storiche aggiornate al 05/05/2026 – pagine 8)

QUESITO 3

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del territorio – Ufficio pubblicità Immobiliari e verificati agli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, si elencano di seguito tutti i passaggi di proprietà intervenuti e le variazioni catastali

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

effettuate sugli immobili.

Per una facile lettura si suddividono gli immobili in oggetto in 2 gruppi tutti appartenenti al nuovo catasto terreni

Foglio 23 particella 98 -104

- Impianto meccanografico del 01/01/1969;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/09/1984
Registrazione Volume 10775 n. 50 registrato in data 29/03/1985 - Voltura n. 1788.1/1985 in atti dal 07/09/1989;
- ATTO del 07/05/1991 Pubblico ufficiale CIOCCI R. Sede ROMA (RM)
Repertorio n. 5935 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 27482 registrato in data 16/05/1991 - Voltura n. 6553.5/1997 in atti dal 19/03/1998;
- ATTO del 14/03/2005 Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Sede VITERBO (VT)
Repertorio n. 76745 - CESS.DIR. REALI TIT. ONER. TRASCR.352/05
Voltura n. 1330.1/2008 - Pratica n. VT0024128 in atti dal 07/02/2008;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/05/2015 -
UU Sede VITERBO (VT) Registrazione Volume 9990 n. 3335 registrato in data 30/12/2016 - SUCC. ----- Voltura n. 253.1/2017 - Pratica n. VT0002464 in atti dal 13/01/2017.

Foglio 23 particella 151 - 152

- Impianto meccanografico del 01/01/1969;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/09/1984
Registrazione Volume 10775 n. 50 registrato in data 29/03/1985 - Voltura n. 1788.1/1985 in atti dal 07/09/1989;
- ATTO del 07/05/1991 Pubblico ufficiale CIOCCI R. Sede ROMA (RM)
Repertorio n. 5935 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 27482 registrato in data 16/05/1991 - Voltura n. 6553.5/1997 in atti dal 19/03/1998;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/05/2015 -
UU Sede VITERBO (VT) Registrazione Volume 9990 n. 3335 registrato in data 30/12/2016 - SUCC. ----- Voltura n. 253.1/2017 - Pratica n. VT0002464 in atti dal 13/01/2017.

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10/23

Il sottoscritto ha reperito presso l'università Agraria di Mugnano (oltre alla delibera) copia dell'Atto del 14/03/2005 Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 76745 - CESS.DIR. REALI TIT. ONER. TRASCR.352/05 Voltura n. 1330.1/2008 - Pratica n. VT0024128 in atti dal 07/02/2008.

Il sottoscritto ha reperito tramite la Sig.ra ----- la denuncia di Successione della defunta ----- del 15/05/2015.

Primi atti antecedenti al ventennio di cui si produce copia.

Il sottoscritto facendo richiesta all'Archivio Notarile di Roma ha reperito la copia dell'Atto del 07/05/1991 Pubblico ufficiale CIOCCI R. Sede ROMA (RM) Repertorio n. 5935 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 27482 registrato in data 16/05/1991 - Voltura n. 6553.5/1997 in atti dal 19/03/1998.

(Allegato n° 3: Atto del notaio ORZI LUIGI del 14/03/2005 - Atto del notaio CIOCCI R. del 07/05/1991 – Denuncia di Successione -----)

QUESITO 4

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del territorio – si elencano tutte le trascrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Come per il quesito n° 3, per una facile lettura si suddividono gli immobili in oggetto in 2 gruppi tutti appartenenti al nuovo catasto terreni.

Foglio 23 particella 98 -104

- 1- TRASCRIZIONE del 22/05/1991 - Registro Particolare 5745 Registro Generale 7283 Pubblico ufficiale CIOCCI RENATO Repertorio 5935 del 07/05/1991 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE;
- 2- TRASCRIZIONE del 24/10/1991 - Registro Particolare 10704 Registro Generale 13669 Pubblico ufficiale JEMMA ANDREA Repertorio 38134 del 01/10/1991 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
- 3- ISCRIZIONE del 03/08/2006 - Registro Particolare 2598 Registro Generale 15371 Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 25031/10045 del 28/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11/23

- 4- ISCRIZIONE del 20/12/2010 - Registro Particolare 3793 Registro Generale 21078 Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 29537/13639 del 16/12/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 5- TRASCRIZIONE del 08/11/2017 - Registro Particolare 11321 Registro Generale 15154 Pubblico ufficiale VITERBO Repertorio 3335/9990 del 30/12/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- 6- TRASCRIZIONE del 28/06/2021 - Registro Particolare 8332 Registro Generale 10386 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 978 del 08/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- 7- TRASCRIZIONE del 26/07/2021 - Registro Particolare 10035 Registro Generale 12508 Pubblico ufficiale CIOCCI RENATO Repertorio 5935 del 07/05/1991 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' ;
- 8- TRASCRIZIONE del 30/10/2024 - Registro Particolare 13667 Registro Generale 16911 Pubblico ufficiale BONANNI ALESSANDRO Repertorio 22933/18185 del 01/10/2024 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' ;
- 9- TRASCRIZIONE del 14/07/2025 - Registro Particolare 9174 Registro Generale 11309 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE Repertorio 2278 del 20/06/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Foglio 23 particella 151 - 152

- 1- ISCRIZIONE del 03/08/2006 - Registro Particolare 2598 Registro Generale 15371 Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 25031/10045 del 28/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- 2- ISCRIZIONE del 20/12/2010 - Registro Particolare 3793 Registro Generale 21078 Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 29537/13639 del 16/12/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 3- TRASCRIZIONE del 08/11/2017 - Registro Particolare 11321 Registro Generale 15154 Pubblico ufficiale VITERBO Repertorio 3335/9990 del 30/12/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- 4- TRASCRIZIONE del 28/06/2021 - Registro Particolare 8332 Registro Generale 10386 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12/23

Repertorio 978 del 08/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- 5- TRASCRIZIONE del 30/10/2024 - Registro Particolare 13667 Registro Generale
16911 Pubblico ufficiale BONANNI ALESSANDRO Repertorio
22933/18185 del 01/10/2024 ATTO PER CAUSA DI MORTE -
ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA';
- 6- TRASCRIZIONE del 14/07/2025 - Registro Particolare 9174 Registro Generale
11309 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE Repertorio
2278 del 20/06/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.

(Allegato 4: n° 2 Ispezione ipotecarie e alcune note – pagine 21)

QUESITO 5

Sono stati regolarmente acquisiti i seguenti documenti:

- Estratto di mappa Comune di Bomarzo dell'intero foglio n° 23
- Stralcio di mappa Comune di Bomarzo del foglio n° 23 particelle 98-104;
- Stralcio di mappa Comune di Bomarzo del foglio n° 23 particelle 151-152;
- Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni Comune di Bomarzo
foglio n° 23 particelle 98-104-.151-152

(Allegato 5: n° 3 Estratto di mappa – pagine 3)

*(Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica del 14/01/2025 – prot
000247 – pagine 2)*

QUESITO 6

Dalla consultazione dei registri effettuata presso l'ufficio di stato civile del Comune
di Soriano nel Cimino risulta come stato di famiglia:

- ----- nata a Soriano nel Cimino il ---- coniugata e residente in via -----;
- ----- (coniuge) nato a Roma il -----;
- ----- (figlio) nato a Viterbo il -----;
- ----- (figlio) nato a Viterbo il -----.

Dall'Estratto di matrimonio la Sig. ----- risulta coniugata in data ----- in regime di
separazione dei beni.

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(Allegato 7: Certificato Cumulativo Stato di famiglia–Residenza–Nascita, Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio ecc – pagine 5)

QUESITO 7

Gli immobili oggetto del pignoramento ricadono nel Comune di Bomarzo, fanno parte di due corpi, che per facilità di lettura si possono sin da ora dividere in due lotti:

Lotto 1 composto dalle particelle 151 e 152 del foglio 23;

Lotto 2 composto dalle particelle 98 e 104 del foglio 23.

Di seguito sovrapposizione della foto aerea e mappe catastali.

Lotto 1



Superficie catastale totale è di 1.40.90 ettari, il terreno in località San Liberato è raggiungibile dal centro urbano di Mugnano in Teverina (frazione di Bomarzo) tramite la Strada Comunale per Orte, strada per la prima porzione asfaltata e la seconda porzione sterrata con ghiaia stabilizzata in ottime condizioni. Il terreno attualmente è un Uliveto abbandonato, senza le normali cure agronomiche da circa

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

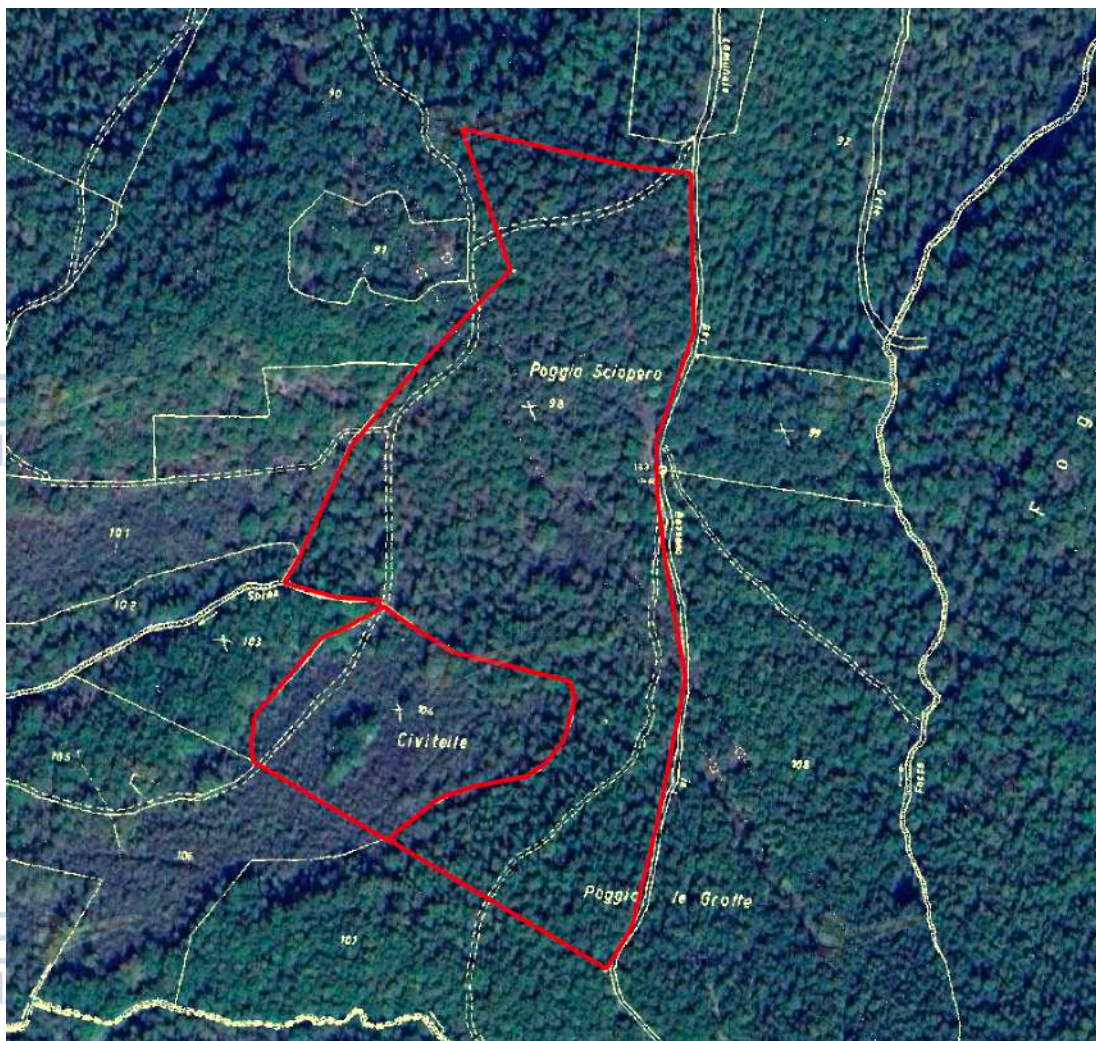
Cell: 347 0668211–E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conaspec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10/15 anni, la vegetazione spontanea erbacea/arbustiva ed arborea soavemente sta colonizzando il terreno.

Lotto 2



Superficie catastale totale è di 8.59.00 ettari, il terreno in località Poggio Sciopero/Civitelle è raggiungibile dal centro urbano di Mugnano in Teverina (frazione di Bomarzo) tramite la Strada Comunale per Orte, strada in parte sterrata con ghiaia stabilizzata in ottime condizioni e in parte sterrata con terra battuta trattorabile. Il lotto in oggetto è un lotto boschivo governato a ceduo matricinato con netta prevalenza di Cerro (*Quercus cerris* L.) si nota inoltre la presenza di Roverella (*Quercus pubescens* L.) Carpino nero (*Ostrya carpinifolia* Scop.), Acero (*Acer Campestre* L.). Allo stato arbustivo si nota, Rovo (*Rubus ulmifolius* Sch.), Biancospino (*Crataegus monogyna* Jacq.), Carpino nero (*Ostrya carpinifolia* Scop.), Corniolo (*Cornus mas* L.), Nocciolo (*Corylus Avellana* L.), Acero (*Acer Campestre* L.). La densità è normale, la distanza media tra le ceppaie è di circa 3 metri e portano

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conaspec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

15/23

in media 3/4 polloni. Le condizioni fitosanitarie del popolamento sono nel complesso buone. Ultima Utilizzazione (taglio boschivo) risale alla stagione silvana 2010/2011, pertanto il bosco ha un'età di 15 anni.

(Allegato 8: Documentazione fotografica – pagine 3)

QUESITO 8

L'identificazione catastale dei beni pignorati contenuta nel pignoramento immobiliare individuano perfettamente il bene pignorato.

QUESITO 9

È stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite nel titolo di provenienza con la planimetria catastale e progetti di concessione; non si ravvisano difformità tra le planimetrie e lo stato dei luoghi.

QUESITO 10

La perimetrazione e la consistenza dell'immobile pignorato corrisponde allo stato di fatto e pertanto nulla si segnala in merito ad eventuali incongruenze.

QUESITO 11

L'immobile oggetto di pignoramento, non risulta essere stato oggetto di frazionamento rispetto alla consistenza originaria.

QUESITO 12

Le mappe catastali degli immobili oggetto di pignoramento, censite all'agenzia del territorio (Nuovo Catasto Terreni) risultano conformi allo stato dei luoghi.

QUESITO 13

Gli immobili oggetto di pignoramento secondo la Variante al Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Giunta Regionale del 24/10/2008 n° 763 e certificato nella Certificazione di Destinazione Urbanistica si trovano:

Lotto 1 (fg 23 part 151 - 152) nella zona E/1- Agricola normale;

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 2 (fg 23 part 98 - 104) nella zona E/2 - Agricola con Bosco e Vincolo Idrogeologico.

Gli immobili ricadono in zona vincolata ai sensi del D. Lgs. 42/04, esattamente articolo 136 lettera c) e d) beni d'insieme "vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche".

QUESITO 14

Non sono presenti costruzioni.

QUESITO 15

Non sono presenti istanze di condono edilizio.

QUESITO 16

Per gli immobili in oggetto non sono gravati da Usi Civici, come dettagliato nell'Analisi Territoriale e accertamento natura giuridica con verifica presenza Usi Civici redatta dal sottoscritto Perito Demaniale (allegato 9 – pagine 38).

QUESITO 17

Non si riscontra quota fissa condominiale annua in quanto non esiste condominio costituito e non esistono pendenze condominiali o procedimenti giudiziari in atti.

QUESITO 18

Come anticipato nel quesito 7, gli immobili per la loro collocazione, la destinazione urbanistica e l'uso del suolo possono essere suddivisi in due lotti, di seguito si dettagliano nuovamente:

Lotto 1 composto dalle particelle 151 e 152 del foglio 23, superficie catastale 1.40.90 ettari;

Lotto 2 composto dalle particelle 98 e 104 del foglio 23, superficie catastale 8.59.00 ettari.

QUESITO 19

Gli immobili sono pignorati per la quota 1/1 a nome della Sig.ra ----- nata a Soriano nel Cimino il ----- – CF: ----- e residente in via -----.

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

17/23

QUESITO 20

A seguito dell'incontro effettuato dal sottoscritto in data 26/09/2025 e successiva richiesta all'Agenzia delle Entrate, gli immobili oggetto di pignoramento al foglio 23 particelle 98-104-151-152 del comune di Bomarzo non risultano occupati (assenza di contratti di locazione e/o comodato), come certificato dall'Agenzia delle Entrate. Anche lo stato dei luoghi non risulta occupato.

(Allegato 10: Certificazione Agenzia delle Entrate – pagina 1)

QUESITO 21

Il compendio pignorato attualmente non risulta occupato, pertanto non si necessita della stima sul valore locativo dello stesso

QUESITO 22

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

QUESITO 23

L'immobile pignorato non è sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, demaniale ed uso civico che possano ostacolare la procedura di vendita. L'immobile ricade solo nei vincoli dettagliati nel quesito 13.

QUESITO 24

La stima di un bene immobile si ricava da un'interpretazione del mercato e il giudizio di stima deve essere oggettivo nel senso che deve risultare il più probabile in quel dato momento. Se sul mercato, un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di questi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in oggetto, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro, in quanto una stima altro non è che una previsione di formazione di prezzo. I valori sono quindi i prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per contratti di compravendita già eseguiti sono prezzi storici.

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si possono però reperire prezzi “fatti” di immobili assimilabili per ubicazione, parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una “scala di valori” (stima sintetica comparativa).

Poiché non sono stati rilevati beni simili e paragonabili a quelli oggetto di stima, per determinare il più probabile valore unitario si sono presi a riferimento i *Valori Agricoli Medi* della Provincia di Viterbo per l'anno 2024 (ultima annualità disponibile), applicabili per l'anno 2025 e 2026 (determinati ai sensi dell'art.57, comma 1 del T.U. 8.6.2001 n°327 e s.m.i., forniti dall'Agenzia del Territorio).

Il Valore agricolo medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e rilevati nell'anno solare precedente.

I terreni in oggetto che ricadono nel territorio del comune di Bomarzo sono classificati nella Regione Agraria n° 4.

La stima quindi si è sviluppata attraverso un procedimento che si può ritenere per “valori tipici” in quanto suddivide la superficie dell'azienda in appezzamenti omogenei di qualità e classe. Questo procedimento di stima, in linea generale, è difficilmente applicabile per i fondi rustici in quanto non si possono vendere i singoli appezzamenti ma il fondo intero; però tale stima si può ammettere e trovare una logica applicazione quando si presenta il caso di dover valutare un fondo costituito da più lotti separati e distinti tra loro.

Ai valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche, bisogna applicare opportuni coefficienti correttivi per tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni che comporteranno un aumento o diminuzione del valore (punti di merito).

Lotto 1

Come illustrato precedentemente il Lotto 1 composto dalle particelle 151 e 152 del foglio 23, superficie catastale 1.40.90 ettari, è un Uliveto abbandonato dalla normali/ordinarie cure agronomiche (trinciatura, potatura ecc).

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conaspec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

19/23

Il terreno è facilmente lavorabile, le peculiari condizioni pedologiche e microclimatiche consentano di raggiungere una redditività media della zona.

La valutazione del lotto si è basata sulle quotazioni dei Valori Agricoli Medi della provincia di Viterbo dell'anno 2024, applicabili per il 2025-2026, riferite alla regione Agraria N° 4 dove l'Uliveto viene stimato pari a 1,330 €/mq;

Valore parziale del Lotto 1 = $14.090 \text{ mq} \times 1,33 \text{ €/mq} = 18.739,70 \text{ €}$

Per una corretta valutazione del Lotto 1 bisogna applicare delle diminuzioni relative ai costi per le seguenti operazioni:

- la ripulitura del terreno dalla vegetazione infestante, la ripulitura del terreno in oggetto è normata dall'articolo 123 e 124 dal Regolamento di attuazione dell'articolo 36 della legge regionale 28 ottobre 2002, n. 39 "Norme in materia di gestione delle risorse forestali" (compresa asportazione e smaltimento materiale di risulta verde);
- le spese tecniche per il raggiungimento dell'autorizzazione per la ripulitura (competenza Regione Lazio);
- le spese per la potatura di formazione degli olivi presenti (compresa asportazione e smaltimento materiale di risulta verde).

Il sottoscritto ha effettuato un'indagine di mercato in alcune ditte locali del verde, le tre operazioni precedentemente illustrate hanno i seguenti costi:

- ripulitura, asportazione e smaltimento materiale di risulta 5.000,00 €;
- spese tecniche per ottenimento autorizzazione (Regione Lazio) 1.500,00 €;
- potatura di formazione asportazione e smaltimento materiale di risulta 6.000,00 €;

per un totale di circa 12.500,00 €.

Pertanto il Valore del Lotto 1 è pari a:

$18.739,70 \text{ €} - 12.500,00 \text{ €} = \mathbf{6.239,70 \text{ €}}$

(seimiladuecentotrentanove euro/70)

Lotto 2

Come illustrato precedentemente il Lotto 2 composto dalle particelle 98 e 104 del foglio 23, superficie catastale 8.59.00 ettari, è un bosco ceduo. Come facilmente visibile dalla foto aerea a pagina 15 il lotto si trova immerso in un comprensorio boschivo molto più ampio, per questo si può considerare una redditività media della zona. La valutazione del lotto si è basata sulle quotazioni dei Valori Agricoli Medi

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conaspec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della provincia di Viterbo dell'anno 2024, applicabili per il 2025-2026, riferite alla regione Agraria N° 4 dove il Bosco Ceduo viene stimato pari a 0,725 €/mq.

Il bosco è costeggiato dalla strada sterrata *trattorabile* denominata “strada comunale per Bassano in Teverina”, tale caratteristica crea un aumento di spese nel Valore di Macchiatico per la distanza di un imposto per stoccare il legname da trasportare. Pertanto bisogna applicare un coefficiente correttivo per tener conto di questa caratteristica estrinseca del bene che comporta una diminuzione stimata del 15 %.

Pertanto il Valore del Lotto 2 è pari a: $85.900 \text{ mq} \times 0,725 \text{ €/mq} \times 0,85 = \underline{\underline{52.935,86 \text{ €}}}$
(cinquantaduemilanovecentotrentacinque euro/86)

(Allegato 11: Valori Agricoli Medi - pagine 2).

QUESITO 25

La descrizione del criterio di stima e delle fonti utilizzate sono state ampiamente argomentate nella risposta al quesito n° 24.

QUESITO 26

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile si ritiene che le prospettive per un utile collocamento sul mercato siano buone.

QUESITO 27

Il bene pignorato non risulta occupato, quindi, in relazione al quesito il sottoscritto ritiene che non ricorra la fattispecie di inadeguatezza del canone ex art. 2923.

QUESITO 28

I risultati delle indagini sono esposti nella presente relazione peritale, rispettando l'ordine dei quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice e depositati nei termini previsti nell'incarico ricevuto.

QUESITO 29

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Una copia del presente elaborato viene inoltrato alle parti secondo il termine previsto, assegnando alle parti il termine di quindici giorni, per far pervenire allo scrivente CTU eventuali osservazioni in merito.

QUESITO 30

L'elaborato peritale sarà depositato dallo scrivente CTU secondo le disposizioni impartite dal quesito stesso.

QUESITO 31

Lo scrivente interverrà all'udienza fissata ex 569 c.p.c., prevista per il 10 Giugno 2026, al fine di fornire eventuali chiarimenti in seno all'incarico svolto.

QUESITO 32

Il presente elaborato sarà prodotto in forma cartacea sia in forma elettronica in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n° 47 del 25/02/2008).

QUESITO 33

La presente relazione contiene in allegato la documentazione fotografica del compendio immobiliare oggetto di stima (allegato n° 7).

QUESITO 34

Il sottoscritto ha redatto la presente perizia formale includendo tutte le informazioni utili ai quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice.

QUESITO 35

Il sottoscritto provvede a redigere in separato e in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente i dati previsti del presente quesito (precedenti quesiti 1-6).

QUESITO 36

Nella reazione peritale sono presenti tutta la documentazione richiesta dal presente quesito.

a) La planimetria del bene;

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

22/23

- b) La visura catastale attuale
- d) Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);
- e) Copia atto di provenienza;
- f) Quadro sinottico in triplice copia;
- g) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Tanto doveva lo scrivente in merito all'incarico ricevuto

La presente relazione si compone di pagine ventitré, più i seguenti allegati:

Allegato 5: n° 3 Estratto di mappa (pagine 3);

Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica del 14/01/2025 – prot 000247 (pagine 2);

Allegato 8: Documentazione fotografica (pagine 3);

Vasanello 04/06/2026

Il C.T.U. Dott. Marco Purchiaroni



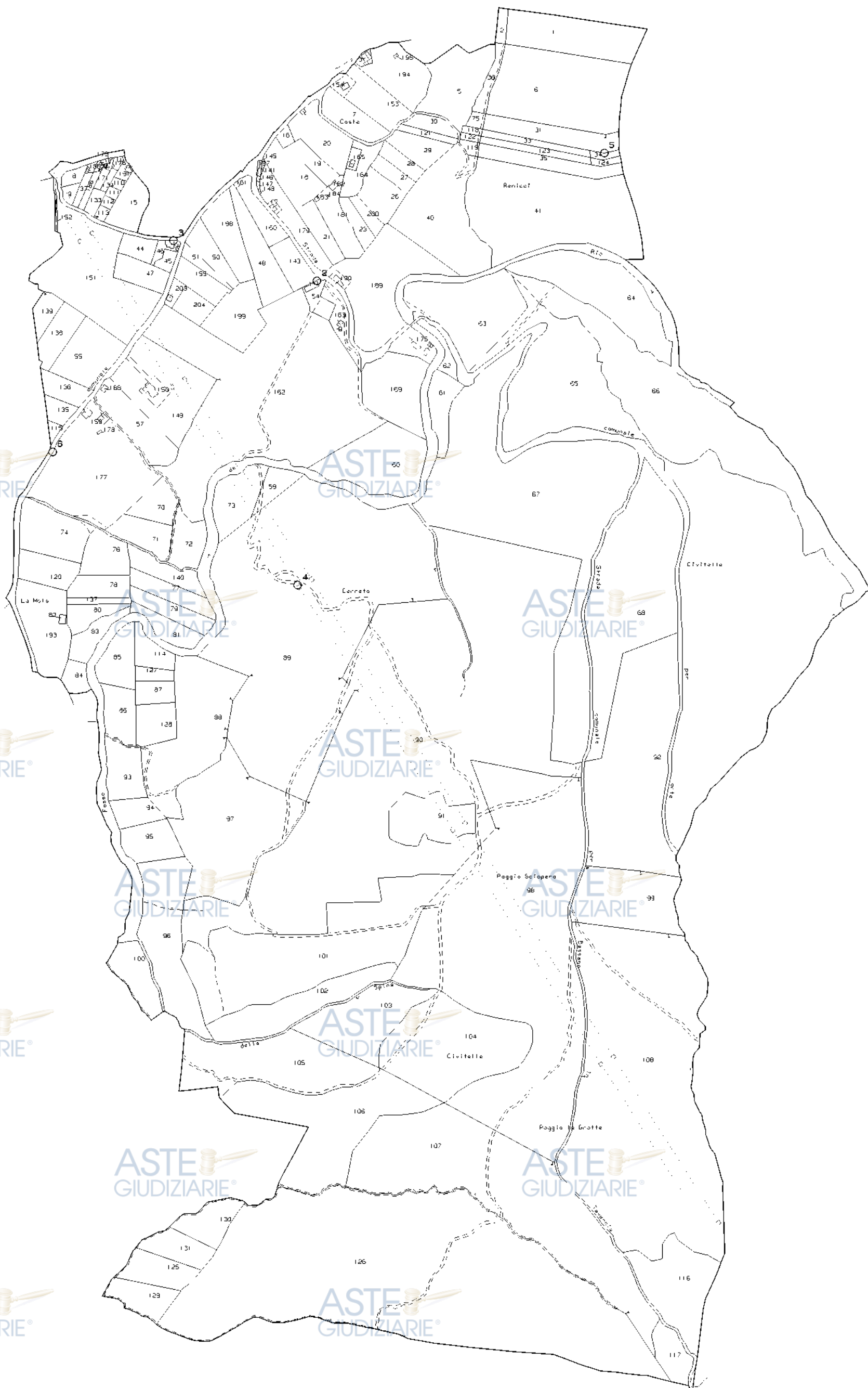
A circular official stamp in green ink, partially obscured by a handwritten signature in black ink. The stamp contains the text: "COTOGGI AGRICOLA E FORESTALI DELLA PROV. DI VITERBO - ORDINE PURCHIARONI MARCO".

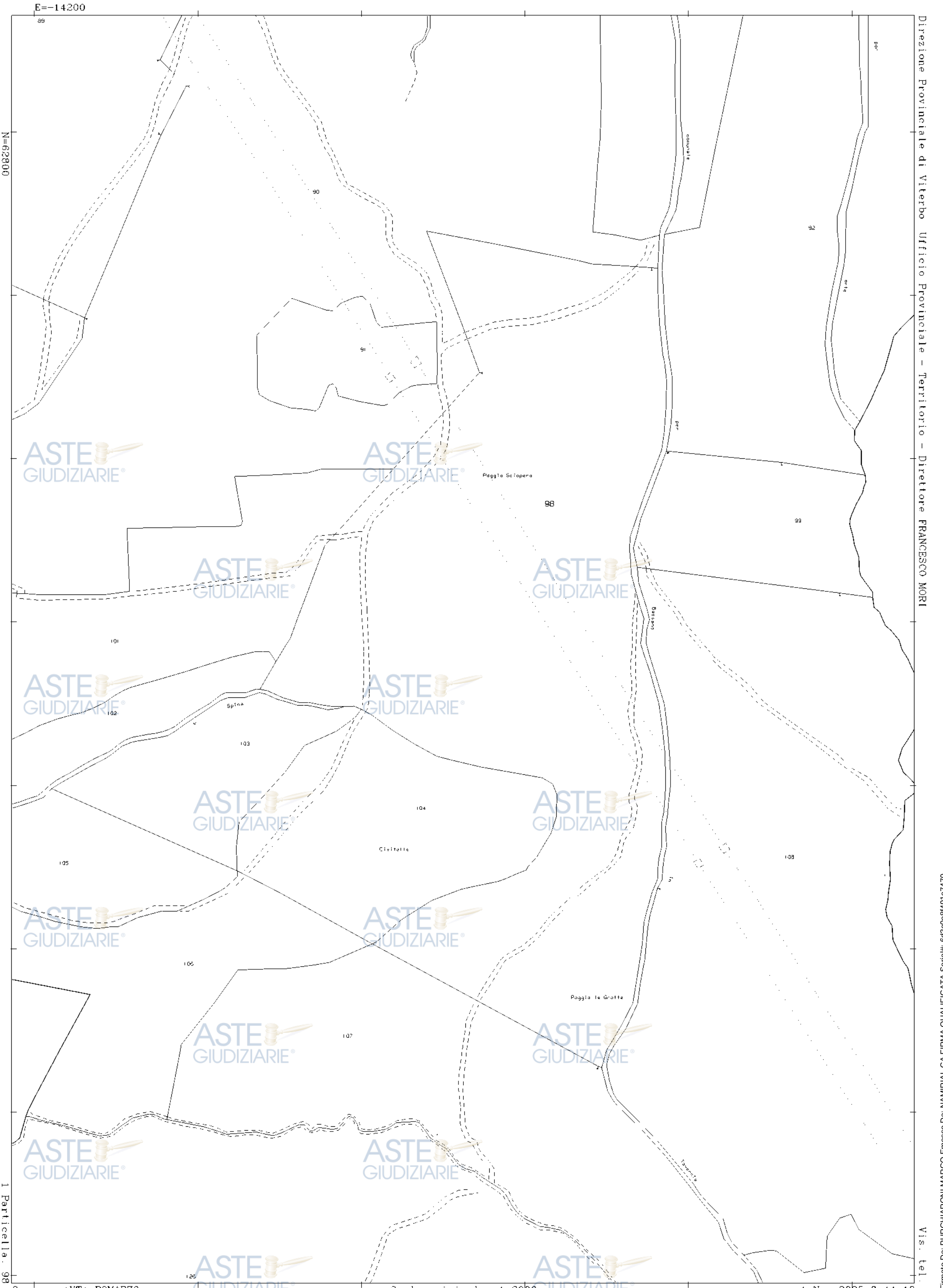
E=-14600

N=63700

Direzione Provinciale di Viterbo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FRANCESCO MORI

Vis. tel. Firmato Da: PURCHARONI MARCO Enesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c0e8f491c7470





Direzione Provinciale di Viterbo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FRANCESCO MORI

Vis. tel.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PURCHARONI MARCO Enesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c0e8f491c7470



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N=63200

E=-14700

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PURCHIARONI MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c0e8f491c7470

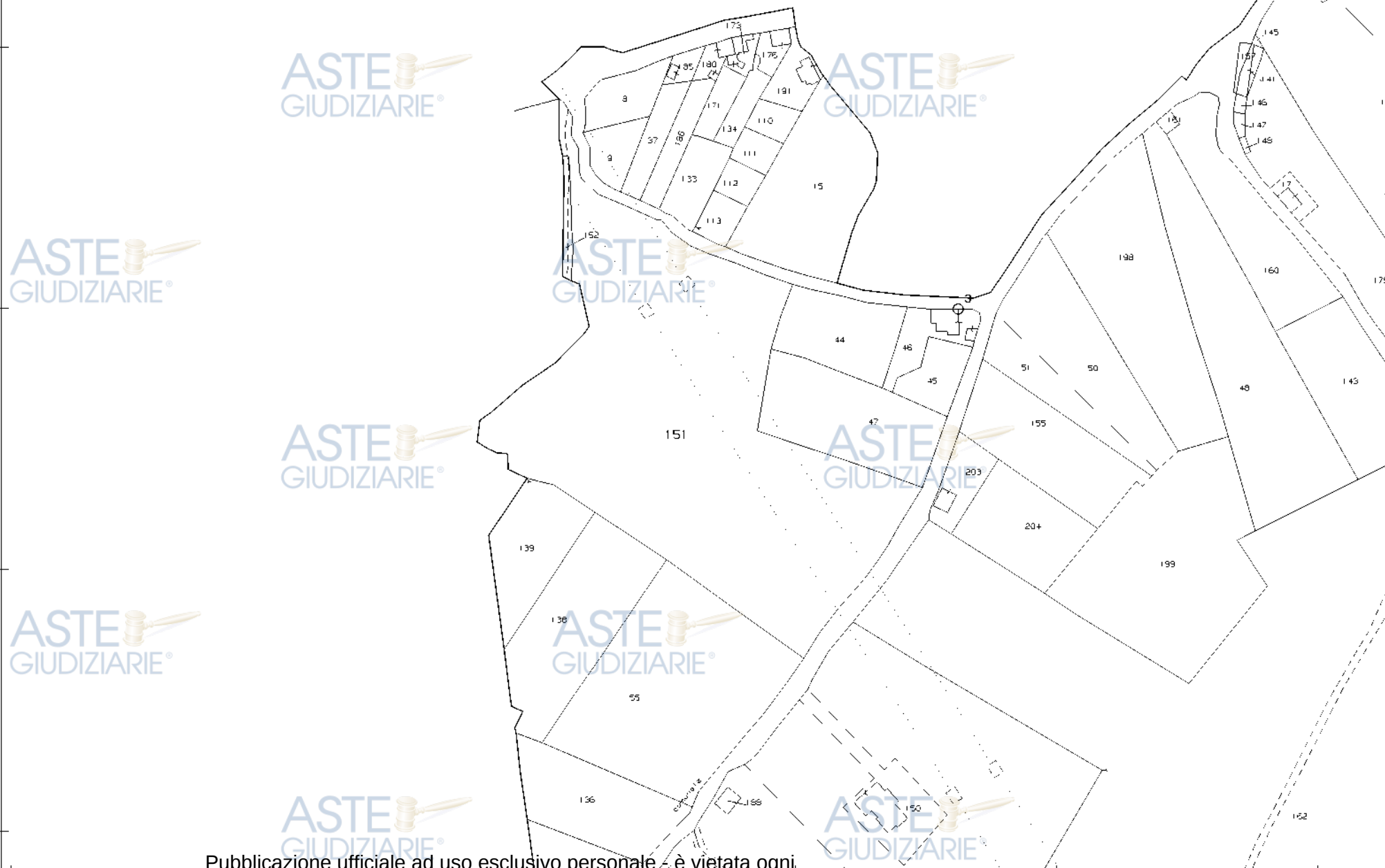
1 Particella 151

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T385054/2026

Comune: (VT) BOMARZO
Foglio: 23

5-Mag-2026 17:27:40



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 30, D.P.R. n. 380/2001)

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Visto il Decreto Sindacale n. 10/2024 con il quale la sottoscritta, Ing. Elisabetta Pangrazi, veniva nominata responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Bomarzo;

Vista la richiesta mezzo pec del Sig.r Purchiaroni Marco in qualità di CTU del Tribunale di Viterbo, acquisita dall'Ente con prot. n. 8250/2025 e succ. integrazione prot. n. 79 del 08/01/2026;

Visti gli allegati

- versamento dei diritti di segreteria di Euro 50,00;
- la marca da bollo di Euro 16,00 per la richiesta ID: 01230226130931 del 05/11/2025;
- la marca da bollo di Euro 16,00 per il rilascio: ID: 01250469217401 del 02/10/2025;

Visti

- gli atti d'Ufficio;
- la legge regionale n. 38/99 e ss.mm.ii;
- la variante generale al piano regolatore generale adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 12 dicembre 2002 ed approvata con Delibera di Giunta Regionale del 24/10/2008 n. 763;
- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137;
- il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2;

CERTIFICA

Che secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Generale, gli immobili censiti in catasto come appresso riportati ricadono nella zona accanto indicata:

- Foglio 23, particelle n. 151, 152 ricadono in Zona E/1- agricola normale;
- Foglio 23 particella n. 98, 104 ricadono in Zona E/2 Agricola con Bosco e Vincolo Idrogeologico.

Che gli immobili sopra descritti ricadono in zona vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/04.

Si attesta che questo Comune non è competente a certificare l'eventuale esistenza e natura di usi civici gravanti sui terreni sopradetti in quanto non è attualmente provvisto di un'accurata analisi del territorio approvata in sede di adozione degli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 3 commi 1 e 3 della L.R. n. 1 del 3 gennaio 1986 e ss.mm.ii.

AVVERTE

Che il presente certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato ai sensi dell'art. n. 30 – comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni/fabbricati, interessati unitamente agli eventuali allegati.

Che il presente certificato è valido, ai sensi dell'art. n.30 – comma 3 - secondo periodo del D.P.R. n. 380/2001, per la durata di anni uno dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Che “Il “CDU” non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi”.

Si rappresenta che le norme da applicarsi in zona agricola sono:

- Legge regionale 38/99 e succ. modifiche;
- Art. 6 delle NTA del PRG vigente

Bomarzo, 14/01/2026

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Dott.ssa Ing. *Elisabetta Pangrazi*



ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 1 – Foglio n° 23 particelle 151-152 (1.40.90 ettari)



Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

E-mail PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1/3

ASTE
GIUDIZIARIE®





LOTTO 2 – Foglio n° 23 particelle 98-104 (8.59.00 ettari)

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

E-mail PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Vasanello 08/05/2026

Il C.T.U. **Dott. Marco Purchiaroni**



Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

E-mail PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3/3