

QUADRO SINOTTICO

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 208/22

G.E. DOTT. FEDERICO BONATO UDIENZA DEL 26 NOVEMBRE 2024

DATI ESSENZIALI DEL LOTTO 1

1-NATURA DEL BENE: Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è un capannone sito nel Comune di Viterbo zona Grotte Santo Stefano in VIA LUCCA n. SNC. L'immobile è identificato al NCEU al foglio 58 Part. 332, trattasi di locale industriale o commerciale con ampio piazzale esterno.

Il complesso sorge in zona industriale area prettamente dedicata a zona artigianale. L'accesso avviene tramite cancello carrabile elettrico posto sulla via principale.

2-UBICAZIONE: Comune di Viterbo, Grotte Santo Stefano (VT), in Via Lucca.

3-CONSISTENZA: L'immobile è posto al piano terra circondato da piazzale di manovra e spazi aperti su due lati, i restanti lati su altre proprietà. La struttura portante è composta da travi e pilastri prefabbricati con tamponature in pannelli prefabbricate.

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

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

4-SIT. GIURIDICA: PROPRIETA' ATTUALE:

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

5-IDENTIFICAZIONE CATASTALE: di seguito si riportano i dati completi



degli identificativi catastali degli immobili.

LOTTO 1

Foglio 58 Particella 332

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

6-VALORE ATTRIBUITO: il prezzo a base d'asta valutato in relazione agli adeguamenti e correzioni di stima compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
All'importo indicato deve essere detratto:

Euro 411.60 x 172.40 mq = 70'959.84 euro

All'importo indicato deve essere detratto:

- il 10% in ragione della natura della vendita 7'095.98 euro
- Pratica edilizia in sanatoria e adeguamento planimetria catastale 3'000.00 euro

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

60'863,86

la stima del valore degli immobili pignorati nel comune di Viterbo, zona Grotte Santo Stefano in VIA LUCCA n. SNC., è in cifra tonda pari a:

61'000.00 €
(euro Sessantunomilaeuro/00)



QUADRO SINOTTICO

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 208/22

G.E. DOTT. FEDERICO BONATO UDIENZA DEL 26 NOVEMBRE 2024

DATI ESSENZIALI DEL LOTTO 2

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

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

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

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

2-UBICAZIONE: Comune di Viterbo, Grotte Santo Stefano (VT), in Via delle Grazie n. 72.

3-CONSISTENZA: L'immobile è posto al piano terra sulla via principale.

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

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

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

4-SIT. GIURIDICA: PROPRIETA' ATTUALE:

POLLASTRELLO Maria Rosa nata a GRAFFIGNANO (VT) il 17/11/1946 Proprietà



5-IDENTIFICAZIONE CATASTALE: di seguito si riportano i dati completi degli identificativi catastali degli immobili.

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

6-VALORE ATTRIBUITO: il prezzo a base d'asta valutato in relazione agli adeguamenti e correzioni di stima compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
All'importo indicato deve essere detratto:

5'868.45 euro

- Pratica edilizia in sanatoria e adeguamento planimetria catastale

3'000.00 euro

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

49'816,05 che si arrotonda a 50'000.00 €

la stima del valore degli immobili pignorati nel comune di zona Grotte Santo Stefano in VIA delle Grazie, è in cifra tonda pari a:

**50'000.00 €
(euro Cinquantamilaeuro/00)**



QUADRO SINOTTICO

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 208/22

G.E. DOTT. FEDERICO BONATO UDIENZA DEL 26 NOVEMBRE 2024

DATI ESSENZIALI DEL LOTTO 3

1-NATURA DEL BENE: Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è una civile abitazione sito nel Comune di Viterbo zona Grotte Santo Stefano in Via delle Grazie n. 72 al piano primo.

L'immobile è identificato al NCEU al Foglio 279 Particella 369 Sub 8 Graffata al Foglio 279 Particella 368 Sub 7 trattasi di una unità immobiliare.

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

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

2-UBICAZIONE: Comune di Viterbo, Grotte Santo Stefano (VT), in Via delle Grazie n. 72.

3-CONSISTENZA: esterno.

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

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

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

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

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



tenero.

4-SIT. GIURIDICA: PROPRIETA' ATTUALE:

PERSI Raniero nato a VITERBO (VT) il 03/08/1968 Proprietà 1/2

POLLASTRELLO Maria Rosa nata a GRAFFIGNANO (VT) il 17/11/1946 Proprietà 1/2

5-IDENTIFICAZIONE CATASTALE: di seguito si riportano i dati completi degli identificativi catastali degli immobili.

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

6-VALORE ATTRIBUITO: il prezzo a base d'asta valutato in relazione agli adeguamenti e correzioni di stima compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

All'importo indicato deve essere detratto:

7'019.46 euro

- Pratica edilizia in sanatoria e adeguamento planimetria catastale
500.00 euro

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

62'675,14 che si arrotonda a

la stima del valore degli immobili pignorati nel comune di zona Grotte Santo Stefano in VIA delle Grazie, è in cifra tonda pari a:

**63'000.00 €
(euro Sessantatremilaeuro/00)**



QUADRO SINOTTICO

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 208/22

G.E. DOTT. FEDERICO BONATO UDIENZA DEL 26 NOVEMBRE 2024

DATI ESSENZIALI DEL LOTTO 4

1-NATURA DEL BENE: Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è una villa adibita a B&B nel Comune di Viterbo zona Grotte Santo Stefano in STRADA CAPRINI e si sviluppa su tre piani Seminterrato Terra e piano primo. L'immobile è identificato al NCEU al Foglio 120 Particella 376 con area di pertinenza esclusa è posizionato in una zona periferica del Comune di Viterbo (Grotte Santo Stefano).

2-UBICAZIONE: Comune di Viterbo, Grotte Santo Stefano (VT), in Via delle Grazie n. 72.

3-CONSISTENZA:

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

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

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

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

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

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



4-SIT. GIURIDICA: PROPRIETA' ATTUALE:

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

PERSI Raniero nato a VITERBO (VT) il 03/08/1968 Nuda proprietà 1/1

5-IDENTIFICAZIONE CATASTALE: di seguito si riportano i dati completi degli identificativi catastali degli immobili.

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

6-VALORE ATTRIBUITO: il prezzo a base d'asta valutato in relazione agli adeguamenti e correzioni di stima compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

All'importo indicato deve essere detratto:

92'016.00 euro

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

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

826'644,00 che si arrotonda a

la stima del valore degli immobili pignorati nel comune di zona Grotte Santo Stefano in strada Caprini, è in cifra tonda pari a:

**800'000.00 €
(euro Ottocentomila euro/00)**

