

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA VERSIONE PRIVACY

Stima compendio pignorato Comune di VETRALLA (VT)

Foglio n. 51

Particella n. 1 sub. 7 (ex part. 1509 sub. 7), cat. A/2

Particella n. 1588 sub. 7, cat. C/6

Frazione Cura, Via Cassia Cura n. 253 (ex 279c)

Procedura Esecutiva 113/2016 Tribunale di Viterbo

Proprietari:

Sopralluogo: 07.06.2019

Relatore CTU: dott. arch. Alfredo Giacomini

Custode: dott. avv. Alessandro Graziani

Il sottoscritto, Arch. Alfredo Giacomini nato a Civita Castellana il 10/10/1966, residente a Gallese in Strada Castiglione 2/c, iscritto all'Ordine degli Architetti di Viterbo e Provincia n. 289, con studio professionale a Gallese in Via E. Giulioli 59, pec alfredo.giacomini@archiworldpec.it su incarico del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Viterbo del giorno 22.9.2016, redige la seguente PERIZIA consistente nella relazione tecnico-estimativa dell'immobile in oggetto.

Gallese, lì 03.10.2019

IN FEDE

Dott. Arch. Alfredo Giacomini



RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Alfredo Giacomini, iscritto all'Ordine degli Architetti di Viterbo e Provincia n. 289, in base all'incarico ricevuto dal del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Viterbo, il giorno 22.09.2016, (ALLEGATO 1) redige la presente relazione di consulenza tecnica del compendio immobiliare appresso descritto in risposta ai quesiti avanzati dal Giudice dell'esecuzione.

Il sopralluogo presso l'immobile pignorato è stato effettuato il giorno 7.6.2019 alla presenza e dell'esecutato sig. e dell'avv. Anna Guerrini delegato del Custode dott. avv. Alessandro Graziani.

1. Verifica completezza documentazione

Dall'esame della documentazione in atti risulta la completezza della documentazione consistente nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, nell'Atto di precetto, nel Contratto di mutuo, nel Certificato notarile, nel Certificato Ipotecario rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Viterbo e nel Certificato Catastale Storico rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Catasto di Viterbo.

2. Visure presso l'Ufficio del Catasto

Dall'esame della visura catastale storica (ALLEGATO 2) effettuata il 3.06.2019 presso l'Ufficio del Catasto di Viterbo risulta che gli immobili pignorati sono costituiti da un appartamento e un garage situati nel Comune di Vetralla, frazione Cura, in Via Cassia Cura n. 253 (ex 279 c), sono individuati al foglio catastale n. 51:

- particella 1 sub. 7 (ex particella 1509 sub. 7), piano primo, di categoria A/2, classe 3, di vani 6, Rendita Catastale di euro 635,24,
- particella 1588 sub. 7, piano terra, di categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, Rendita Catastale euro 6,20.

e risultano intestati, per 1/2 ciascuno, a nata e nato a. Dall'esame della descrizione del bene pignorato, riportata nell'Atto di Pignoramento Immobiliare (ALLEGATO 3) del 14.03.2016 notificato dall'ufficiale Giudiziario di Viterbo e trascritto presso l'Agenzia delle



Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Viterbo il 9.05.2016 NN. 6415/4823 a favore di UBI Finance S.r.l. risulta la correttezza e la corrispondenza dei dati. E' da rilevare che l'unità immobiliare abitativa ha subito una variazione catastale del numero della particella da n. 1509 sub. 7 a n. 1 sub. 7 come evidenziato nel certificato notarile (ALLEGATO 4) per Allineamento Mappe, Variazione del 5.9.2006 prot. VT0100480 e relativa soppressione della particella 1509 sub. 7; gli attuali dati catastali identificativi dell'unità immobiliare suddetta sono: foglio 51, particella 1, sub. 7, cat. A/2.

3. Consultazione registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, verifica degli atti iscritti e trascritti

Dalla ispezione ipotecaria (ALLEGATO 5) effettuata il 5.9.2019 risulta che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà, per 1/2 ciascuno, di a seguito di atto di compravendita del notaio Giorgio Imparato del 2.2.1995 rep. 6409 (ALLEGATO 6) sottoscritto con la parte venditrice costituita dai sig.ri

Contestualmente all'acquisto degli immobili i sig.ri acquisiscono anche i diritti pari a 60/1000 (sessanta millesimi) sull'area di pertinenza del fabbricato.

L'atto risulta trascritto presso l'Ufficio di Registro di Viterbo il 1.03.1995 ai NN. 2610/2048.

4. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Nei certificati ipotecari rilasciati il 5.9.2019 risultano a carico degli immobili oggetto della procedura esecutiva le seguenti formalità pregiudizievoli :

- Iscrizione del 13.6.2006 - Reg. Part. 1884 Reg. Gen. 11337, pubblico ufficiale notaio Per. 50300/18170 del 9.6.2006, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di CAB S.p.a. con sede in Brescia contro per mutuo di euro 100.000,00 con durata di 10 anni,
- Iscrizione del 6.06.2008 - Reg. Part. 1880 Reg. Gen. 9585 Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze Rep. 3420/2008 del 28.5.2008 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di S.p.a. con sede a Firenze , sorte capitale di euro 29.737,04, ipoteca di euro 40.000,00,
- Trascrizione del 9.5.2016 -Reg. Part. 4823 Reg. Gen. 6415, Pubblico Ufficiale Giudiziario di Viterbo Rep 402 del 14.3.2016, atto esecutivo cautelare - atto di pignoramento immobili a favore di . con sede a Milano contro ,



- Iscrizione del 6.8.2009 - Reg. Part. 2655 Reg. Gen 13909 Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo Rep. 336 del 16.4.2009, Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Credito Cooperativo Soc. Coop. per Azioni con sede a Capranica, contro o per la quota di proprietà pari a 1/2 degli immobili pignorati.

5. Mappe censuarie

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono individuati catastalmente nel Comune di Vetralla, frazione Cura, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 51 al particella 1 sub. 7 (ex particella 1509 sub. 7), piano primo, di categoria A/2, classe 3, di vani 6, Rendita Catastale di euro 635,24 e particella 1588 sub. 7, piano terra, di categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, Rendita Catastale euro 6,20, come riportato nell'estratto di mappa del foglio 51 (ALLEGATO 7) rilasciato il 6.06.2019. La relativa planimetria catastale dell'appartamento corrispondente alla particella 1 sub. 7 (ALLEGATO 8), rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 3.06.2019, è stata compilata dal geom., iscritto all'Albo dei Geometri di Viterbo, in data 12.8.1967, scheda n. 484772; la planimetria catastale del garage corrispondente alla particella 1577 sub. 7 è stata compilata dall'Ufficio Tecnico Erariale di Viterbo a seguito di Accertamento e Classamento d'ufficio del 22.03.1971 registrato negli atti il 21.7.1971 (ALLEGATO 9)

6. Consultazione registro Stato Civile

Dalla consultazione del Registro Anagrafe e Atti di Nascita e Matrimonio presso l'Anagrafe del Comune di Vetralla in data 18.06.2019 risulta:

- dall'Estratto del Registro degli Atti di Matrimonio (ALLEGATO 10) che e hanno contratto matrimonio a Vetralla il 27.07.1986 ore 11,00 ed hanno scelto il regime patrimoniale di comunione di beni (nessuna annotazione presente sull'Atto);
- dal Certificato di Residenza rilasciato dall'Anagrafe di Vetralla il 18.06.2019 (ALLEGATO 11) che risiede a Vetralla Via Cassia Cura n. 253 interno 3;
- dal Certificato di Residenza rilasciato dall'Anagrafe di Vetralla il 18.06.2019 (ALLEGATO 11) che risiede a Vetralla Via Cassia Cura n. 253 interno 3.

7. Descrizione bene

Il bene oggetto di pignoramento sono costituiti da immobili di proprietà per 1/2 ciascuno di:



- appartamento al piano primo, interno 3, compreso in un edificio plurifamiliare situato nel centro abitato del Comune di Vetralla, frazione Cura, in via Cassia Cura 253 individuato catastalmente nel N.C.E.U. nel Comune Vetralla foglio 51, paricella 1 sub. 7, categoria A/2, classe 3, di vani 6, Rendita Catastale di euro 635,24;
- garage al piano terra, compreso in un immobile suddiviso in sette autorimesse in adiacenza all'edificio plurifamiliare suddetto, in via Cassia Cura individuato catastalmente nel N.C.E.U. nel Comune Vetralla al foglio 51 particella 1588 sub. 7, piano terra, di categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, Rendita Catastale euro 6,20.

L'abitazione, in discreto stato di conservazione, si sviluppa interamente su un unico livello al piano primo dell'edificio ed è accessibile mediante una scala condominiale e un ascensore da via Cassia Cura 253. L'intero edificio insiste su un'area condominiale e ha una destinazione commerciale al piano terra e residenziale per i cinque piani sovrastanti dove sono ricavati quattordici appartamenti; l'area ove sorge l'edificio è di 870 mq ed è comune a tutti i condomini e confina a sud-ovest con via Cassia Cura, a sud-est e nord-ovest con area pubblica e a nord-est con l'area condominiale di manovra corrispondente alla particella 1588 dove è presente il garage di proprietà degli esecutati (ALLEGATO 13). L'edificio ha una struttura portante costituita da telaio in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento con tamponatura in laterizio e finitura interna ed esterna in intonaco ad esclusione delle superfici esterne del piano terra rivestite in travertino. La copertura dell'edificio è in parte a terrazzo e in parte a falde. L'appartamento ha una superficie complessiva utile calpestabile di mq 95,5 e altezza utile di metri tre, con ingresso dal vano scala condominiale; i vani hanno una altezza utile interna di metri tre e sono costituiti da ingresso, cucina, soggiorno, un bagno, tre camere da letto e un balcone di mq 6. comprende: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e quattro camere (ALLEGATO 14). Le pareti interne sono completamente intonacate con bagno e cucina rivestiti in parte in mattonelle di ceramica smaltata; anche i pavimenti dei diversi vani sono tutti in ceramica. Tutti gli ambienti sono illuminati naturalmente mediante finestre con infissi in lega di alluminio e vetro camera e tapparelle esterne in pvc; le porte interne, compresa la porta di ingresso, sono in legno tamburato. L'immobile è dotato di allaccio all'acquedotto comunale e alle reti di energia elettrica e del gas metano oltre che al collegamento alla rete fognaria comunale. L'impianto di riscaldamento dell'appartamento è



costituito da caldaia autonoma a gas metano, priva del libretto di manutenzione, con radiatori in alluminio. La struttura e le tamponature della costruzione, di proprietà originariamente della società Le Liste A.r.l., sono state realizzate tra il 20.09. 1966 e il 30.06.1967 come riportato sul Certificato di Collaudo Statico (ALLEGATO 15).

Il garage costituisce una parte di un immobile, separato dall'edificio residenziale, che si sviluppa al solo piano terra e che comprende sette autorimesse che insistono su un'area comune di mq 290 ed è accessibile dalla particella 1 - lato sud-ovest. L'autorimessa ha una superficie calpestabile di mq 12,00 e un'altezza interna di mt 2,43, ha una struttura verticale in muratura e una copertura a terrazzo. La porta di accesso è costituita da una serranda in metallo; la pavimentazione è in calcestruzzo e le pareti interne ed esterne sono intonacate. Complessivamente è in discreto stato di conservazione anche se le superfici interne ed esterne necessitano di manutenzione ordinaria. Il garage è stato realizzato precedentemente al 1971, anno in cui è stato redatto l'accatastamento d'ufficio; non si è potuto risalire all'anno di realizzazione poiché non è reperibile il progetto presso l'Ufficio Tecnico comunale.

8. Conformità tra descrizione attuale e descrizione del pignoramento

I dati che descrivono in compendio immobiliare riportato nell'atto di pignoramento: *immobili di proprietà dei sig.ri ... di seguito individuati e descritti: immobili posti nel Comune di Vetralla, frazione Cura, via Cassia Cura n. 279 (attualmente civ. n. 253) e precisamente: appartamento al piano primo, distinto con il numero di interno 3, composto di sei vani catastali, Riportato al N.C.E.U al foglio 51, mappale numero 1509 (attualmente mappale 1) sub. 7 ... ; locale garage al piano primo (il garage è al piano terra sin dall'accatastamento del 1971 e non al piano primo), esteso 12 metri quadrati catastali, ... riportato nel N.C.E.U. al foglio 51, mappale numero 1588, sub. 7 ...* consentono l'esatta individuazione dei beni oggetto della presente Perizia e sono conformi alla descrizione attuale.

9. Corrispondenza tra descrizione contenuta nel titolo di provenienza e stato attuale

I dati catastali degli immobili contenuti nell'atto di compravendita (ALLEGATO 6) a favore dei sig.ri , corrispondono allo stato attuale dei beni distinti al Catasto al foglio 51 particella 1 (ex 1509) sub. 7 cat. A/2 e particella 1588 sub. 7 cat. C/6.

10. Eventuali porzioni aliene, comuni o non pignorate



Gli identificativi catastali degli immobili soggetti ad esecuzione immobiliare non includono porzioni non pignorate.

11. Eventuale derivazione di immobile da un'unica e maggiore consistenza originaria

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

12. Aggiornamento catastale

Lo stato attuale degli immobili oggetto di pignoramento, costituiti da un appartamento al piano primo, situato nel centro abitato di Vetralla frazione Cura in via Cassia Cura 253 individuato catastalmente al N.C.E.U. al foglio 51 particella 1 sub. 7 e un garage contraddistinto con la particella 1588 sub.7, corrisponde con le planimetrie catastali; le minime discordanze tra lo stato attuale delle pareti divisorie interne dell'appartamento e quelle riportate nella planimetria catastale non sono significative.

13. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale (abitativa, residenziale, ...)

Il Piano Regolatore Generale di Vetralla, nella Versione Adottata con Delibera Consiliare n. 34 del 12.7.1999 e Aggiornata con Delibera Consiliare n. 37 del 6.12.2002, prevede per l'area ove ricadono gli immobili la Zona B2 di Completamento e Recupero (ALLEGATO 16), articolo 29 con indice fondiario t. di 1 mc/mq, indice fondiario f. di 1,44 mc/mq e altezza massima di mt 10,50. E' prevista la destinazione residenziale ed è consentito quanto previsto all'articolo 24 delle N.T.A. lettere f2 e f3 rispettivamente: impianti (stabilimenti e opifici) artigianali (escluse le botteghe aventi carattere artigianale) e depositi e magazzini non destinati alla vendita. Non vi è la possibilità di un aumento di cubatura o di altezza dell'attuale edificio plurifamiliare mediante un intervento edilizio.

14. Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza dell'agibilità

A seguito dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla, richiesto il 18.6.2019 prot. 18.6.2019, non risulta che i sig.ri abbiano presentato pratiche edilizie per gli immobili pignorati.



Non è stato possibile verificare la conformità delle costruzioni alle autorizzazioni amministrative e neanche l'esistenza dell'agibilità poiché non sono reperibili presso gli archivi dell'ufficio tecnico i progetti e i documenti relativi agli immobili.

Il Capo Settore geom. _____ con nota del 9.07.2019 (ALLEGATO 17) ha comunicato al sottoscritto che negli archivi cartacei e informatici sono state reperite le pratiche edilizie ma nell'esaminare i fascicoli è stato accertato che le medesime riguardano edifici diversi da quelli oggetto di perizia.

Dall'accesso presso l'Archivio di Stato di Viterbo (fondo Prefettura di Viterbo – denuncia pratiche di calcolo in cemento armato) è stato possibile reperire il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture in c.a. (ALLEGATO 15) redatto dall'ingegnere _____ e il nominativo del progettista e direttore dei lavori: l'ingegnere _____ di Viterbo. Nel Certificato, anche se privo di data, è riportato che il collaudatore ha visitato la Palazzina di proprietà della Soc. Le Liste A.R.L., situata in loc. Cura di Vetralla, via Cassia, in data 30.06.1967 e 5.07.1967 riscontrando che era ultimata la struttura, il tetto, la tamponatura e i tramezzi interni ed erano in esecuzione i pavimenti e gli intonaci interni. Allegato al Certificato di Collaudo vi è inoltre la Denuncia delle opere in cemento armato presentata alla Prefettura di Viterbo dalla Soc. Le Liste in data 20.09.1966 inoltrata prima dell'inizio dei lavori.

Da quanto esposto si evince che la costruzione dell'edificio residenziale è iniziata dopo il 20.09.1966 ed erano in corso opere di finitura alla data del 5.07.1967 giorno della visita del collaudatore statico ing. _____.

15. Eventuale presenza di istanze di condono

Come riferito direttamente al sottoscritto dal geom. _____ Capo Settore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla non vi sono istanze di condono riferite agli immobili pignorati.

16. Verifica se il bene pignorato sia gravato da censo, livello, uso civico

Il C.T.U. ha accertato, con la collaborazione del geom. _____ Capo Settore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla, che l'area ove insistono i beni pignorati non è gravata da usi civici; è stato accertato che gli stessi beni non sono gravati da censo o livello.

17. Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia



Non risultano spese fisse di gestione o manutenzione ad esclusione delle spese spettanti all'amministratore del condominio e alle spese per opere di manutenzione edilizia.

L'amministratore condominiale è la soc. con sede a Viterbo in via Cardarelli, responsabile; il debito complessivo dei sig.ri al 1.10.2019 nei confronti della soc. per spese ordinarie e per opere di manutenzione edilizia straordinaria, come dichiarato dalla sig.ra , sono pari ad euro 15.824,10. Nel regolamento condominiale è riportato che i millesimi di proprietà per i sig. sono 60,00 e che i millesimi per il vano scala sono pari a 47,50.

18. Formazione di uno o più lotti per la vendita

La formazione di due lotti per la vendita, anche se possibile da attuare, è assolutamente da sconsigliare poiché la vendita del solo appartamento, privo della pertinenza destinata a garage, sarebbe più difficoltosa per l'esigua presenza di parcheggi pubblici presenti nella zona. Si procede pertanto alla formazione di un solo lotto costituito dai due immobili pignorati: appartamento al piano primo e garage al piano terra.

19. Eventuale divisione in natura se l'immobile è pignorato pro quota

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota pertanto non vi è necessità di alcuna divisione in natura.

20. Occupazione immobile

L'intero appartamento oggetto di esecuzione immobiliare risulta, alla data del sopralluogo, effettuato il 7.06.2019, occupato dai proprietari sig. come dichiarato dalla sig.ra; anche il garage al piano terra, oggetto di pignoramento, è utilizzato dagli esecutati come dichiarato dalla sig.ra .

21. Valore locativo del bene pignorato nel caso non sia occupato dal debitore o sia occupato dal debitore e lo utilizzi per lo svolgimento di attività

Il compendio dei beni pignorati è utilizzato dai debitori per esigenze abitative primarie proprie.

22. Occupazione dell'immobile da parte del coniuge separato o dell'ex coniuge del debitore

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato. I sig.ri sono uniti in matrimonio.



23. Vincoli di artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali e usi civici.

Il bene pignorato non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non risulta sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. E' stato inoltre accertato che non vi sono diritti demaniali o usi civici sugli immobili come è stato anche riferito direttamente al sottoscritto dal Capo Settore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla geom. .

24. 25. Valore immobile

Si procede alla determinazione del più probabile valore venale al commercio del bene al fine della determinazione del prezzo base d'asta come segue:

- a) Stima sintetica ottenuta mediante comparazione;
- b) Onde pervenire alla definizione dei parametri necessari alla compilazione di tale processo di stima, sono state svolte indagini e ricerche nella zona e presso gli enti competenti (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate), relative a immobili di analoga natura e parametri urbanistici allocati nella medesima zona del Comune o in aree che per la collocazione presentano delle caratteristiche molto simili a quelle dell'immobile in oggetto oltre alla consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it;
- c) Attribuzione di un valore al mq della superficie commerciale dei beni;
- d) Riduzione del valore di mercato per spese condominiali insolute già compresa nel valore unitario della superficie commerciale;
- e) Calcolo del valore totale del bene;

La stima degli immobili è eseguita allo stato attuale ed il valore attribuito a ciascuna unità immobiliare considera già il valore degli spazi e delle superfici condominiali in quanto indivisibili ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'immobile.

Valore Unitario Superficie Commerciale	€/mq 1.290,00
Superficie Utile Residenziale calpestabile dell'appartamento	mq 95,5
Superficie Utile non Residenziale calpestabile del garage	mq 12
Superficie balcone	mq 6



a) Superficie Utile Commerciale dell'appartamento compresi i muri perimetrali e il 50% dei muri in comunione	mq 115,2
b) Superficie commerciale dei balconi pari al 25% del totale = $6 \times 0,25 =$	mq 1,5
c) Superficie commerciale box auto pari al 50% del totale compresi i muri perimetrali e il 50% dei muri in comunione = $16 \times 0,50 =$	mq 8
Totale Superficie Commerciale a) + b) + c)	mq 124,7

A) Il valore totale degli immobili allo stato attuale è:

1.290,00 x 124,7 = euro 160.863,00
(euro centosessantamilaottocentosessantatre/00)

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO PIGNORATO E' :

(euro centosessantamilaottocentosessantatre/00) **euro 160.863,00**

26. Segnalazione dell'inadeguatezza del canone di locazione in caso di contratto di locazione

L'immobile è abitato dagli esecutati pertanto non vi è la presenza del contratto di locazione.

27. Certificazione energetica

La classe energetica globale dell'edificio è la F come riportato nell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'architetto di Civita Castellana con codice identificativo n. 5605726000076664 valido sino al 15.07.2029 e redatto il 15.07.2019 ai sensi della normativa vigente (ALLEGATO 19).

Conclusioni

Gli immobili pignorati, situati nel Comune di Vetralla frazione Cura in via Cassia Cura 25,3 sono individuati al foglio 51 e consistono in una abitazione situata al piano primo di un edificio plurifamiliare e contraddistinta con la particella numero 1 sub. 7 (ex particella 1509 sub. 7), di categoria A/2, classe 3, di vani 6, Rendita Catastale di euro 635,24, e un garage al piano terra presente nella particella adiacente contraddistinta con il numero 1588 sub. 7, di categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, Rendita Catastale euro 6,20, di proprietà, i per 1/2 ciascuno, degli esecutati sig.ri a loro coniugati in regime di comunione legale dei beni fra loro per 1/2 ciascuno, residenti a Vetralla in via Cassia Cura 253 (ex 279) nell'appartamento pignorato.

A seguito delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo- Ufficio del Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari non risultano variazioni effettuate successivamente alla data del pignoramento.



Il **creditore intervenuto** è S.p.A. con sede a Bergamo in Piazza Vittorio Veneto 8, in qualità di soggetto delegato di S.r.l., difesa e rappresentata dall'avvocato con studio a Roma in via G. Puccini 10, P.E.C.

Il credito di euro 64.496,74, oltre a interessi legali a decorrere ad 1.7.2015 e ulteriori somme e relativi accessori e per quanto altro legalmente riconosciuto, è dovuto in virtù della procedura esecutiva – pignoramento n. 402 del 14.03.2016 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Viterbo e trascritto in data 9.05.2016 ai NN. 6415/4823 a favore di . con sede a Milano (procedura derivante da Iscrizione NN. 11337/1884 del 13.06.2006 relativa ad atto di mutuo del notaio del 26.01.2006 rep. n. 50300/18170 di euro 100.000,00, durata dieci anni, Ipoteca di euro 200.000,00 gravante sugli immobili oggetto della presente perizia a favore di Banco di S.p.A. con sede in Brescia), emesso

- **nei confronti di** , parte mutuataria e datrice di ipoteca, e , parte terza datrice di ipoteca, nato a per il pagamento della somma , in favore della istante, di iniziali euro 64.496,74.

Il creditore sottopone a pignoramento il diritto di proprietà pari all'intera quota degli immobili situati a Vetralla, frazione Cura, via Cassia Cura 253 (ex 279) consistenti in un appartamento al piano primo di sei vani catastali e un garage al piano terra con superficie calpestabile di mq dodici aventi un valore totale di euro 160.863,00.

Gallese, li 03.10.2019

C.T.U.
Arch. Alfredo Giacomini



ALLEGATI:

- 1) Incarico C.T.U.;
 - 2) Visura catastale storica;
 - 3) Atto di pignoramento;
 - 4) Certificato notarile;
 - 5) Ispezione ipotecaria;
 - 6) Atto di compravendita;
 - 7) Estratto mappa catastale;
 - 8) Planimetria catastale abitazione;
 - 9) Planimetria catastale garage;
 - 10) Estratto del Registro Atti di Matrimonio;
 - 11) Certificato di residenza;
 - 12) Certificato di residenza ;
 - 13) Planimetria degli immobili pignorati;
 - 14) Pianta stato attuale appartamento;
 - 15) Certificato di collaudo statico e denuncia opere in cemento armato;
 - 16) Estratto Piano Regolatore Generale;
 - 17) Nota del Capo Setto dell'Ufficio Tecnico di Vetralla;
 - 18) Estratto Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.;
 - 19) Attestato di Prestazione Energetica;
 - 20) Documentazione fotografica.
-
- a) Quadro sinottico;
 - c) Relazione tecnico-estimativa Versione Privacy
 - d) Documentazione fotografica Versione Privacy
 - b) Richiesta di liquidazione parcella.

Gallese, li 03.10.2019

C.T.U.
Arch. Alfredo Giacomini

