

**Tribunale Civile di Viterbo**

**ALLEGATO "D"**


**-QUADRO SINOTTICO-**

**Esecuzione Immobiliare n°142/2021**

**ad istanza della RED SEA SRL**

**contro**

**[REDACTED]**

  
The image shows a circular professional stamp of a surveyor (Geometra) from the Province of Viterbo. The stamp contains the text: "MIRKO IANNONI", "PROV. DI VITERBO", "GEOMETRA", "N. 1542", and "C.A. 1542". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.

# TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°142/2021

-QUADRO SINOTTICO-

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DA PORRE IN VENDITA

► LOTTO UNICO ◀

## DATI CATASTALI

-N.C.E.U.- Comune di Civita Castellana (VT) Via Terni 99, piano T, proprietà 1/1.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	83	2	A/3	1	5 Vani	Euro 426,08
8	757	-	F/1	-	16 mq	-
8	752	-	SEM/ARB	2	21 mq	Euro 0.16

Trattasi di un complesso immobiliare a destinazione abitativa sito nel Comune di Civita Castellana (VT) , ubicato in una zona residenziale del paese, in particolare loc. Sassacci , facente parte di un fabbricato plurifamiliare, composta da un abitazione al piano terra , una tettoia insistente su un piccolo appezzamento di terreno e un area urbana adiacente all'abitazione.

## -ABITAZIONE

Abitazione posta al piano terra per una superficie totale utile interna di mq 67.20 per un'altezza media utile interna di ml 3.10 .

L'abitazione è accessibile da un terreno di altra proprietà la quale risulterebbe avere il diritto di passaggio in quanto nell'atto del 2006 risulta essere stata costituita una servitù di passaggio a favore dell'unità pignorata.

All'interno dell'abitazione è presente un soggiorno, una cucina, due camere, un disimpegno ed un w.c.

Tutti i vani usufruiscono di luce ed areazione direttamente dalle finestre.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in graniglia di marmo e maioliche per i bagni, che risultano rivestiti sino ad un'altezza di ml 2.00; i materiali risultano di bassa fattura e qualità.

Tutti i soffitti e la pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, fatta eccezione per quelle maiolicate.

L'immobile nel suo complesso si trova in un pessimo stato di conservazione e manutenzione ed è necessaria una grande manutenzione ordinaria.

#### -TERRENO P.LLA 752

Terreno di mq.21.00 sul quale insiste una tettoia, per una superficie totale di mq.18.00 per un altezza media utile di ml 3.42 , apparentemente abusiva.

Il terreno e la suddetta tettoia sono accessibile da un terreno di altra proprietà, la quale risulterebbe avere un diritto di passaggio in quanto nell'atto del 2006 risulta essere stata costituita una servitù di passaggio a favore dell'unità pignorata.

La tettoia è composta da una struttura realizzata con canne innocenti in ferro , da una tamponatura in lamiera e una copertura in lastre ondulate di eternit.

#### -AREA URBANA P.LLA 757

Area urbana caratterizzata da un piccolo piazzale di mq.16 ,adiacente all'abitazione non precisamente identificabile sul posto poiché non sono materialmente identificabili i confini con l'altra proprietà, e risulterebbe anch'essa accessibile da un terreno di altra proprietà, la quale risulterebbe avere un diritto di passaggio in quanto nell'atto del 2006 risulta essere stata costituita una servitù di passaggio a favore dell'unità pignorata

### **CONFORMITA' CATASTALE**

Nell'unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stata riscontrata solamente una difformità rispetto alla planimetria catastale, riguardante il terreno alla p.lla 752 nel quale insiste una tettoia con copertura presumibilmente in cemento-amianto, la quale non risulta accatastata.

### **CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile risulterebbe edificato in epoca anteriore al 1967, pertanto si fa riferimento alla situazione catastale. Le predette difformità non risulterebbero sanabili.

## VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Calcolo superficie commerciale (calcolata al lordo delle pareti esterne, di metà delle pareti confinanti con altra u.i.u. e dei tramezzi interni).

### -ABITAZIONE + AREA URBANA 757-

- Prezzo al mq commerciale: € 350,00 /mqc
- Calcolo superficie commerciale:
  - a) Vani Principali: 80,23 mq (lordi) x 1,00 (coeff.) = 80,23 mqc
  - c) Area Esterna (p.lla 757): 20.53 mq (lordi) x 0.10 (coeff.) = 2,05 mqc

Totale mq commerciali = 82,05 mqc
- Calcolo del valore di mercato:  
82,05 mqc x 350,00 €/mqc = € 28.717,50

### -TERRENO P.LLA 752

- Prezzo al mq terreno: € 50,00 /mq
  - Calcolo superficie terreno:  
Superficie terreno: 21,00mq
  - Calcolo del valore di mercato:  
21,00 mq x 50,00 €/mq = € 1050,00
  - Valore di mercato complessivo (ABITAZIONE E TERRENI)  
€ 28.717,50 + € 1.050,00 = € 29.767,50
  - SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'
- |   |   |           |
|---|---|-----------|
| a) Demolizione tettoia abusiva .....              | € | 2.500,00  |
| b) Costruzione muretto divisorio area urbana..... | € | 3.000,00  |
| Restano.....                                      | € | 24.267,50 |

**Valore stimato a corpo Euro 24.200,00**  
(ventiquattromiladuecento/00)

Fabrica di Roma li 16/05/2023

  
IL C.T.U.  
GEOM. MIRKO IANNONI  
ALBO N° 1544