



**Studio Tecnico e Topografico Geometra Bonomini Giuseppe**

Ischia di Castro(VT), Via Roma n. 52 cap 01010 - E-mail giuseppeb84@virgilio.it,  
cell. 347-8084404 Progettazione, Direzione lavori, Accatastamenti, Frazionamenti,  
rilievi topografici, Successioni, Volture, Stime , Piani di Sicurezza e  
Coordinamento, Pos ,millesimi , Attestati di Prestazione Energetica (ape)  
Amministratore di condominio. Pec giuseppe.bonomini@geopec.it

**TRIBUNALE DI VITERBO**

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 93/2022

**QUADRO SINOTTICO**

PARTE RICORRENTE (creditore) FIRE SPA con l

CONTROPARTE (Debitore) :

ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IL 1 --- per un importo di € €

L'immobile si trova a Capranica (VT) in vicolo Malerba 11 foglio 29 particella 325 sub 7

**I passaggi di proprietà che si sono verificati sull'immobile sono :**

L'immobile inizialmente era di l e (nell'atto sono indecifrabili i cognomi)  
Con COMPRAVENDITA del c NOTAIO  
diventano proprietari , e

SUCCESSIONE - data apertura ( - estremi presentazione ' ol '  
presentata il 2 ) - diventano proprietari : F  
1 - 8 - ]

SUCCESSIONE ) - data apertura : - estremi presentazione :  
presentata il : - diventano proprietari : ]

TRASCRIZIONE del . Registro Particolare 2 istro Generale 4  
Pubblico ufficiale  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - CONTRO



TRASCRIZIONE del Registro Particolare Registro Generale  
Pubblico ufficiale ) Repertorio del  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - CONTRO I  
F

TRASCRIZIONE del . - Registro Particolare : Registro Generale  
Pubblico ufficiale I Repertorio del i  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA diventa proprietario .

---

Abitazione situata nel centro storico del Comune di Capranica (VT) in via Vicolo Malerba 11 piano primo costituita da un ingresso/cucina , due camere ed un bagno per una superficie calpestabile di mq 43.02

Si accede all'abitazione tramite una scalata ed un pianerottolo comune ad altre unita immobiliari urbane , l'immobile confina con vicolo Malerba , vicolo del Tavolato , ed altre unita' immobiliari urbane(sub 6 e sub 8) , è censito in catasto al foglio 29 particella 325 subalterno 7 categoria catastale A/4 vani 3,5 classe 3 rendita catastale € 198,84

L'abitazione è in uno pessimo stato di conservazione con infiltrazioni provenienti dal tetto , sono presenti nelle murature delle lesioni , sono presenti gli impianti ma alla data del sopralluogo risultavano essere staccati , gli immobili sono di poco valore , i mattonati sono del tipo antico ed ammalorati , vanno rifatti alcune riprese di intonaco e di rasature, tutta l'abitazione va tinteggiata , gli infissi sono in legno e da sostituire .

La scalata viene utilizzata anche da altri soggetti per accedere alle loro unita' immobiliari urbane(sub 6 e sub 8) .Sotto la scalata sono presenti i magazzini di altri proprietari .

L'immobile ed i dati presenti nella banca dati del catasto rappresentano correttamente quanto indicato nel pignoramento .

Il manufatto rispetto alla planimetria catastale in atti è conforme e non risultano irregolarità .

Lo stesso non invade aree condominiali o non pignorate .

La scalata viene utilizzata anche da altri soggetti per accedere alle loro unita' immobiliari urbane .Sotto la scalata sono presenti i magazzini di altri proprietari .

L'immobile non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria .

Essendo l'immobile corrispondente a quanto presente nella planimetria catastale in atti non sono necessari aggiornamenti catastali .

Non sono presenti a nome dei vari proprietari che si sono succeduti pratiche urbanistiche .

I beni non sono gravati da usi civici .



Non sono presenti spese fisse di gestione , manutenzione o condominiali .

Vista la conformazione del bene non è possibile dividere il bene in lotti

L'immobile è pignorato per intero e non è divisibile .

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere libero ed in stato di abbandono.  
L'ufficio di Polizia Locale del Comune di Capranica dichiara che sull'immobile risulta essere residente \_\_\_\_\_ nata a Roma il \_\_\_\_\_

Mentre all'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione .

Allego certificati del Comune e dell'Agenzia delle Entrate .

Ho acquisito le mappe ed il bene è correttamente identificato .

Ho acquisito il certificato di destinazione urbanistica che allego alla presente e sull'area non insistono vincoli paesaggistici , artistici o storici e non sono presenti usi civici .

#### Stima dell'appartamento

Nello specifico la stima del bene oggetto di perizia, preso atto dello stato di conservazione può essere valutata in € 750.00 al mq come più probabile valore di mercato della superficie

metri quadrati utili 43.02 x €/mq 750.00 = € 32'265.00

Nella valutazione sarà compreso anche l'eventuale costo per la creazione della servitu' di passaggio stimata in € 2500.00 circa

**Totale definitivo € 32'265.00 - € 2'500.00 = € 29'765.00**

Ischia di Castro ,li 15/02/2024

IL CTU

