

STUDIO TECNICO SPAZIANI

Geometra Ernesto SPAZIANI
Località "ballorici mallevale" snc
01030 Canepina (VT)
338/4004996
E-Mail: ernestospaziani@libero.it
PEC. ernestospaziani@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare n. 06/2016

promossa INTESA SAN PAOLO sede in Torino

carico della signora

Dott.ssa MAGARO' MARIA CARMELA

Udienza 13 maggio 2019

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

COMUNE DI CIVITA CASTELLANA (VT)

Allegato 14)

foglio riepilogativo;



TRIBUNALE DI VITERBO
Esecuzione Immobiliare n. 06/2016
promossa INTESA SAN PAOLO sede in Torino
carico della signora
FOGLIO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO "14"

IMMOBILI PIGNORATI: compendio è formato da una serie di immobili a Civita Castellana una abitazione un magazzino nel centro storico via ~~XXXXXX~~, un terreno con sovrastante edificio da demolire e dei fabbricati da demolire, con eventuale quota parte dei diritti sulla corte:

- APPARTAMENTO al piano primo di via ~~XXXXXX~~ di un palazzetto di tre livelli con altri immobili e privo di ascensore, l'appartamento è composto da un salone, due stanze, un bagno e disimpegno oltre a balcone e ripostiglio. Per una superficie utile complessiva di circa 56,00 mq oltre al balcone sul livello di 3 mq;
- MAGAZZINO posto al piano terra di via ~~XXXXXX~~ - anche se risulta catastalmente abitazione ma di fatto già all'acquisto veniva dichiarato "Magazzino", risulta con ingresso poco felice e scomodo nella parte di un sottoscala di un edificio vicino a quello in cui ricade l'appartamento sopradescritto, protetto da una porta in metallo superata la parte del sottoscala si accede al vano principale un unico ambiente con soffitto a volta e al lato opposto c'è una piccola finestra che affaccia sulla chiostrina comune a più immobili. Internamente risulta pavimentato e intonacato e tinteggiato, la finestra in legno di vecchia fattura senza vetro termico. Il locale ha una superficie utile pari a 34,00 mq.
- TERRENO in via ~~XXXXXX~~ con sovrastante edificio da demolire e tensostruttura da smontare in via ~~XXXXXX~~ il terreno completamente recintato e pavimentato per la gran parte con cemento ed accesso carrabile con grande cancello scorrevole.
- Complesso Immobiliare costituito terreno con sovrastante capannone ed altri fabbricati dei quali quello principale risulta da sanare in parte da demolire mentre gli altri immobili da demolire in via nepesina, 35 complesso di edifici da demolire con gravi abusi non sanabili. Il Capannone principale suddiviso in vari ambienti quali: l'esposizione ~~XXXXXX~~ (mq 812,68) l'ufficio vendita con annessi servizi (mq 31,70) al soppalco troviamo gli ambienti direzione (30,56 mq), servizi igienici (8,80 mq),

TRASCRIZIONI

Verbale di Pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 18/01/2016 al nn.469/373 emesso dal Tribunale di VITERBO e notificato il 12/01/2016 contro ~~XXXXXX~~ nata in ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~ a favore INTESA SANPAOLO SPA con sede in TORINO gravante sul seguenti immobili: 1/1 di proprietà di ~~XXXXXX~~ in Civita Castellana: magazzini depositi censiti al NCEU Foglio 36 p.la 99 sub 2 e sub 3 categ. C/2, capannone censito al NCEU Foglio 36 p.la 99 sub 5 categ. D/7, E.U. censito al NCEU Foglio 36 p.la 100, abitazione censita al NCEU Foglio 29 p.la 257 sub 1 categ. A/5, ed un abitazione censita al NCEU Foglio 29 p.la 256 sub 4 categ. A/4.

ISCRIZIONI

- 1) Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 16/09/2011 al nn.14956/1962 emesso dal Tribunale di ROMA il 22/06/2010 per euro 50.000,00 a garanzia di euro 25.000,00 contro ~~XXXXXX~~ nata in ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~ a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in SIENA, la quale elegge domicilio presso lo studio dell'Avv. Alessandro Gagliardini sito in Roma al Viale Bruno Buozzi n.68, gravante sull'immobile al catasto Terreni Foglio 36 p.la 100, nonché sugli immobili al catasto Fabbricati Foglio 29 p.la 256 sub. 4, Foglio 29 p.la 257 sub. 1, Foglio 36 p.la 99 sub. 2 e Foglio 36 p.la 99 sub. 3.
- 2) Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 27/12/2010 al nn.21470/3864 emesso dal Tribunale di CIVITA CASTELLANA il 26/11/2010 per euro 385.155,99 a garanzia di euro 315.000,00 contro ~~XXXXXX~~ nata in ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~ a favore INTESA SANPAOLO SPA con sede in TORINO gravante sugli immobili al catasto Terreni Foglio 36 p.la 100, Foglio 36 p.la 99, nonché sugli immobili al catasto Fabbricati Foglio 29 p.la 256 sub. 4, Foglio 29 p.la 257 sub. 1, Foglio 36 p.la 99 sub. 2 e Foglio 36 p.la 99 sub. 3.
- 3) Iscrizione Ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Viterbo il 24/07/2008 al nn.13104/2544 derivante da Ipoteca legale del 15/07/2008 per EURO 156.386,98 a garanzia di un debito di EURO 78.193,49 contro ~~XXXXXX~~ nata in ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~ a favore EQUITALIA SERIT SPA con sede in ISERNIA gravante sull'immobile al catasto Terreni Foglio 36 p.la 100, nonché sugli immobili al catasto Fabbricati Foglio 29 p.la 256 sub. 4, Foglio 29 p.la 257 sub. 1, Foglio 36 p.la 99 sub. 2 e Foglio 36 p.la 99 sub. 3.

PROPRIETA': ~~XXXXXX~~ nata a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~ c.f. ~~XXXXXX~~

DATI CATASTALI AGGIORNATI :

AGENZIA DEL TERRITORIO SEZIONE TERRENI COMUNE DI CIVITA CASTELLANA

Intestato a ~~XXXXXX~~ nata a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~ c.f. ~~XXXXXX~~

proprietà per 1/1 (1)
proprietà per 1000/1000 (2)

		superficie			reddito				Indirizzo e notifiche
foglio	p.la	qualità	classe	ha	are	ca	dominicale	Agrario	
36	100	Uliveto	1		23	90	€ 6,79	€ 3,70	(1)
36	99	Ente urbano			84	20			(2)
notifica									

annotazioni Dati derivanti da:

- 1) ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del 19/11/1976 Voltura in atti dal 11/07/1977 Repertorio n.: 22539 Rogante: VENTRIGLIA F Sede: CIVITA CASTELLANA Registrazione: UR Sede: VITERBO n. 8879 del 09/12/1976 (n. 6377);
- 2) -----

2) intestata a Area enti urbani e promiscui dal 29/02/2016

AGENZIA DEL TERRITORIO SEZIONE FABBRICATI COMUNE DI CIVITA CASTELLANA

Intestato a ~~XXXXXX~~ nata a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~ c.f. ~~XXXXXX~~

foglio	p.la	sub	Zona Cens.	Cat.	classe	Cons.	Sup. Cat.	Rend.	Indirizzo e notifiche	Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/11/1976 Voltura in atti dal 11/07/1977 Repertorio n.: 22539 Rogante: VENTRIGLIA F Sede: CIVITA CASTELLANA Registrazione: UR Sede: VITERBO n. 8879 del 09/12/1976 (n. 6377)
36	99	2		C/2	3	22 mq	28 mq	€ 67,04	Via nepesina piano T Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dati di superficie	
36	99	3		C/2	3	29 mq	35 mq	€ 88,37	Via nepesina piano S1 Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dati di superficie	
36	99	4		C/2	4	1643 mq		€ 5854,91	VARIAZIONE del 07/09/2017 protocollo n. VT0063591 in atti dal 07/09/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.11706/12017)	
36	99	5		D/7	-	-	-	€ 1920	ALTRE del 21/03/2012 protocollo n. VT0043089 in atti dal 21/03/2012 ATTRIBUZIONE RENDITA PRESUNTA (n.1805/12012)	

Agenzia del territorio: sezione fabbricati intestati a: [REDACTED] nata al [REDACTED] proprietà per 1000/1000

foglio	p.la	sub	Zona Cens.	Cat.	classe	Cons.	Sup. Cat.	Rend.	Indirizzo e notifiche	<i>Dati derivanti da:</i> del 13/01/1981 Voltura in atti dal 21/07/1987 Repertorio n. 1701 Rogante dott. TOGANDI sede Orte registrazione. UR sede; Viterbo n. 736 del 22/01/1982 (n.2032/1981) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/1981 Voltura in atti dal 15/09/1992 Repertorio n. 17021 Rogante dott. TOGANDI sede Orte registrazione. UR sede; Viterbo n. 736 del 22/01/1981 COMPRAVENDITA (n.2032/1981)
29	257	1		A/5	2	1 vani	28 mq	€ 34,09	VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie(1)	
29	256	4		A/4	2	3.5 vani	75 mq	€ 180,76	VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie(2)	

CONFINANTI: Il lotto 1 confina con il vano scale, si affaccia su via quintana e sulla chiostrina interna salvi altri;

il lotto 2 confina con via [REDACTED] sulla chiostrina interna salvi altri ;

il lotto 3 confina con via [REDACTED] p.lle 94, 14,200, 202, 201, 237 e 238 ,

il lotto 4 per l'intera particella 99 confina con la via Nepesina, p.lle 237, 13, 104 del foglio 36 ed il vicino foglio 32

FORMAZIONE LOTTI E VALORE

Lotto 1 : appartamento in [REDACTED] P.1°	foglio 29 p.la 256/4	euro 41.000,00=(quarantunomila/00)
Lotto 2 : magazzino in via [REDACTED]	foglio 29 p.la 257/1	euro 10.000,00=(undicimila/00).
Lotto 3 : terreno con edifici da demolire via [REDACTED]	foglio 36 p.la 100	euro 12.000,00=(dodicimila/00).
Lotto 4 : capannone con terreno foglio 36 p.la 99 sub 2,3,4 e 5 ed alcuni fabbricati da demolire (già detratti i costi di demolizione, rimozione amianto e regolarizzazione urbanistiche pari a- euro 1.572.694,00 - (603.857,00 + 67.108,86 + 102.894,35 +108.220,41) per un valore di vendita		euro 667.000,00=(seicentosessantasettemila00).

Note :

- 1) Demolizione di vari fabbricati per i lotti 3 e 4 edifici non autorizzati e non sanabili.
- 2) condono Edilizio in parte non definibile poiché gli immobili sono totalmente differenti da quelli che è stata avanzata la richiesta sia per dimensioni planimetriche, per volume, per destinazione e per utilizzo per lotto 4 .
- 3) Pratica edilizia per modifica interne del lotto 1 ed apertura finestra costi detratti dalla procedura
- 4) Condoni edilizio e pratiche catastali da definire in parte, le pratiche catastali e le altre operazioni tecniche da definire ma comunque sono stati detratti i costi dal valore base d'asta lotto 4

