

Esecuzione Immobiliare R.G. E. n. 57/2022

FUTURA 2019 srl tramite GUBER Banca spa /
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE: dott. Antonino Geraci
CUSTODE: dott. Armando Mecarini
C.T.U.: arch. Massimo Cirioni

QUADRO SINOTTICO

LOTTO UNICO

1) villino ubicato in Viterbo, strada Felcete, piano T-1, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 226, particella n. 89 sub n. 1, cat. A/7 classe 1 di vani 6 Sup. catastale mq 148 Rendita € 821,17.

L'intestazione catastale è la seguente:

XXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (xx) il xx.xx.xxxx Proprietà superficiaria ½ bene personale

XXXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (xx) il xx.xx.xxxx Proprietà superficiaria ½

XXXXX XXXXXXXX XXXXXX nata in XXXXX XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx Proprietà per l'area

E' composto da un piano terra rialzato costituito da una sala e un bagno. Attraverso una scala interna si raggiunge un disimpegno al piano primo sottotetto da cui si accede a due camere, di cui una con balcone e due bagni. La superficie utile abitativa è pari a mq 96,10 e la superficie commerciale compresi i terrazzi e l'ambiente mansardato a mq 134,35

Al piano terra è stato realizzato un bagno in un ambiente con altra destinazione

2) villino ubicato in Viterbo, strada Felcete, piano S1-T, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 226, particella n. 89 sub n. 2, cat. A/7 classe 1 di vani 8 Sup. catastale mq 212 Rendita € 1.094,89

L'intestazione catastale è la seguente:

XXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (xx) il xx.xx.xxxx Proprietà superficiaria ½ bene personale

XXXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (xx) il xx.xx.xxxx Proprietà superficiaria ½

XXXXX XXXXXXXX XXXXXX nata in XXXXX XXXXX (xx) il xx.xx.xxxx Proprietà per l'area

E' composto da un piano terra rialzato costituito da una sala, una camera, una cameretta, una cucina, una veranda chiusa, un bagno e terrazzi. Dall'ingresso si accede tramite una scala al piano interrato, costituito da un locale di sgombero e da due grandi ambienti che danno sullo spiazzo di accesso a un locale e al garage. Un locale e un bagno accessibili da una scala interna sono rialzati rispetto agli altri ambienti. Un locale di circa mq 6,15 è attrezzato come angolo cottura. La superficie utile abitativa è pari a mq 109,40 e la superficie commerciale compresi i terrazzi e i locali interrati a mq 237,86

I villini non fanno parte di un condominio, sono ubicati a Viterbo in strada Felcete n. 14, nei pressi della località Ponte di Cetti, a circa otto chilometri dal centro di Viterbo.

I pavimenti delle due unità immobiliari sono stati realizzati in piastrelle di ceramica, gli infissi in pvc o legno. Sono dotate di impianto termico con radiatori in metallo, alimentato con caldaie a gas da un serbatoio situato all'esterno sull'attuale terreno non colpito da pignoramento. In questa area è ubicata anche la fossa biologica che raccoglie le acque bianche e nere

Tutta la costruzione si presenta esternamente intonacata e tinteggiata, ha una copertura a tetto con sovrastante manto di tegole.

Le pareti interne delle due u.i. si presentano intonacate, rasate e tinteggiate, ad eccezione del bagno al piano terra del sub 1 che è in fase di ristrutturazione.

La struttura portante della costruzione è costituita da muratura di tufo, i solai sono in latero cemento gettati in opera.

Attualmente i beni oggetto di pignoramento risultano occupati dagli esecutati e dalla figlia sig.ra

XXXXXXXX XXXXXXXX.

Il responsabile del settore VI del comune di Viterbo ha attestato che la particella 89 del foglio 226 non ricade nel demanio di uso civico.



Le difformità sia catastali che urbanistiche si possono sanare attraverso la presentazione di pratiche edilizie e catastali e la riapertura della veranda del sub n. 2.

Nella valutazione sono state considerate tali spese e quelle per le demolizioni e le rimozioni previste.

Nella valutazione è stato considerato anche che il pignoramento colpisce la proprietà superficiaria e che si dovrà prevedere l'imposizione di una servitù di passaggio che permetta l'accesso agli ingressi dei fabbricati staggiati sul terreno non colpito da pignoramento su cui sono state edificate le due u.i.

Agli atti del comune di Viterbo non risultano presentate pratiche di condono edilizio.

Il data 14.05.1977 è stato depositato il collaudo statico della costruzione avente prot. 14.05.1977.

Inoltre in data 02.11.1984 è stata rilasciata l'abitabilità/agibilità (prat.ed 234/79)

La vendita attiene la quota di 1/2 di proprietà superficiaria relativa al sig. xxxxxxxx xxxxxxxx e la quota di 1/2 di proprietà superficiaria relativa alla sig.ra xxxxxxxx xxxxxxx.

VALUTAZIONE al netto delle spese ipotizzate per la regolarizzazione urbanistica – catastale e demolizioni: **€ 246.125,00 (duecentoquarantaseimilacentocinque)**

Viterbo 20.05.2023

Il Tecnico incaricato CTU
Arch. Massimo Cirioni

