

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 158/2020 promossa da:

sig.

o

CONTRO

Sig.ra

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Originale per L'Ufficio

**Per l'udienza del 11/11/2021
Del giudice dell'esecuzione
Dott. Antonino Geraci**

PREMESSO

che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura immobiliare promossa dal sig.contro la sig.ra il Giudice dell'esecuzione ha nominato la sottoscritta arch., Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 11/11/2021.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo. il C.T.U. veniva contattato dal custode per dare il formale inizio delle operazioni peritali e fissare la data del 16/03/2021 per effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento. Nel frattempo il C.T.U. provvedeva ad effettuare le indagini tecniche e cartografiche preliminari presso le competenti sedi ovvero, Comune di Capodimonte e Viterbo, UTE di Viterbo, Archivio Notarile, Ufficio del Registro, Ufficio Stato Civile, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio di Stato. Nel giorno citato la sottoscritta si recava presso l'immobile pignorato per accedere e svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi alla presenza della custode avv., ed in tale data è stato possibile visionare l'immobile e poter svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico per poter procedere alla valutazione. In seguito al sopralluogo e dopo aver svolto in precedenza le opportune indagini, la sottoscritta ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell' Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Quesito n. 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.n.c. nel fascicolo d'ufficio;

Risposta n. 1

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte precedente risulta completa in quanto agli atti è presente il la certificazione catastale ed ipotecaria. Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento. Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art. 567 c.p.c. agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi. Non è presente l'estratto di mappa catastale, che viene prodotto in allegato dalla sottoscritta.

Quesito n. 2

Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione del bene;

Risposta n. 2

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale di seguito elencata:

Visure storiche per immobile – N.C.T. Comune di Capodimonte foglio 19 p.lle 394 e 396.

Visure storiche e planimetrie per immobile – N.C.E.U. Comune di Capodimonte foglio 19 p.la 396 sub 1 e 2.

Visure storiche e planimetrie per immobile – N.C.E.U. Comune di Viterbo foglio 170 p.la 234 sub. 11, 16 e 17.

Quesito n. 3

Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni

catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Risposta n. 3

Immobili siti nel comune di Capodimonte e Viterbo

Proprietà:

..... nata a – C.F. –

Proprietà per 1/1.

Passaggi di proprietà e Frazionamenti e variazioni catastali:

I passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento e i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti dalle ex-particelle originarie sono i seguenti:

IMMOBILI

• Comune di Capodimonte (VT) Località Monte Tavolino e precisamente:

- **N.C.T. - foglio 19 part.lla 394** – seminativo, cl3, superficie 3.057,00 mq, R.D. Euro 13,42, R.A. Euro 5,53;

- **N.C.T. - foglio 19 part.lla 396** – ente urbano, superficie 3.693,00 mq;

- **N.C.E.U. - foglio 19 part.lla 396 sub. 1** – in corso di costruzione;

- **N.C.E.U. - foglio 19 part.lla 396 sub. 2** – in corso di costruzione.

- Con atto di divisione-donazione, a rogito Notaio Teodoro Orzi, del 03/04/1978 rep. 41979, venivano assegnati alla Sig.ra nata a Capodimonte (VT) il 17/06/1935, con C.F. TRNSTL35H57B663S la nuda proprietà, ed alla Sig.ra nata a Capodimonte (VT) il 10/01/1908, con C.F. CMPLVR08A50B663Z l'usufrutto, degli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Capodimonte al fg. 19 p.lle 31 e 32, rispettivamente di 3.110,00 mq e 3.640,00 mq.
- In forza di successione a, deceduta il 04/07/1986, Denuncia Ufficio del Registro di Viterbo n. 1 Volume 736 in data 23/12/1986, trascritta a Viterbo il 09/11/1988 al n. 10126 di formalità. Gli immobili censiti al N.C.T. del comune di Capodimonte al foglio 19 p.lle 31 e 32, sono pervenuti ai figli, Sig. nato a Bologna (BO) il 30/10/1962, con C.F. PRPDGI62R30A944I, Sig. nato a Latina (LT) il 20/11/1965, con C.F. PRPGPP65S20E472D, Sig.ra nata a Latina (LT) il 25/05/1967, con C.F. PRPMNC67E65E472C ed al coniuge Sig. nato a Palermo (PA) il 05/05/1930, con C.F. PRPFNC30E05G273A. Non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità.
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Furio Giardino, del 13/03/1993 rep. 45308, trascritto il 29/03/1993 al n. 3292 di formalità, i Sig. come sopra generalizzati, vendevano alla Sig.ra nata a Dossena (BG) il 02/06/1959, con C.F. MCNNSI59H42D352L, i terreni distinti al N.C.T. del Comune di Capodimonte al foglio 19 p.lle 31 e 32.
- In data 26/02/1998, a seguito di tipo mappale n.549.1/1998, il terreno censito al N.C.T. del Comune di Capodimonte al fg. 19 p.la 32 diventa un ente urbano.
- In data 25/03/1998, venne costituito con n. di protocollo C00336.1/1998, il fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte al fg. 19 p.la 32.

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Furio Giardino, del 18/05/1998 rep.54554, trascritto il 08/06/1998 al n. 4362 di formalità, la Sig.ra, come sopra generalizzata, vendeva alla Sig.ra nata a Carbognano (VT) il 29/10/1959, con C.F. PLZMRA59R69B735S, i terreni distinti al N.C.T. del Comune di Capodimonte al foglio 19 p.lle 31 e 32.
- In data 07/01/2016 a seguito di tipo mappale n.709.1/2016, il terreno censito al N.C.T. del Comune di Capodimonte al fg. 19 p.la 31 viene soppresso e viene costituita la p.la 394 di 3.057,00 mq.
- In data 07/01/2016 a seguito di tipo mappale n.709.2/2016, l'ente urbano censito al N.C.T. del Comune di Capodimonte al fg. 19 p.la 32 diventa di 3.693,00 mq.
- In data 16/02/2016, a seguito di variazione d'ufficio n.173.1/2016, l'ente urbano censito al N.C.T. del Comune di Capodimonte al fg. 19 p.la 32, viene soppresso e viene costituita la p.la 396 di 3.693,00 mq.
- In data 05/05/2016, a seguito di variazione e demolizione parziale con cambio destinazione d'uso n. 13464.1/2016, l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Capodimonte al fg. 19 p.la 32, diventa fg. 19 p.la 396 sub. 1 e 2.

IMMOBILI

- **Comune di Viterbo (VT) Via Sant'Egidio n. 6 e precisamente:**

- N.C.E.U. - foglio 170 part.la 234 sub. 11 – C/2, cl 5, consistenza 75 mq, rendita Euro 275,01;

Comune di Viterbo (VT) Via Sant'Egidio n. 2 e precisamente:

-N.C.E.U.-foglio 170 part.la 234 sub. 16 – A/2, cl 3, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 968,36;

- N.C.E.U. - foglio 170 part.la234 sub. 17 – A/2, cl 3, consistenza 5 vani, rendita Euro 645,57.

fg. 170 p.la 234 sub. 11

- Con atto di compravendita a rogito Notaio Giulio Bartoli, coadiutore temporaneo del Notaio, del 02/04/1970 rep. 110104, trascritto il 13/04/1970 al n. 2687 di formalità, i Sig.ri nato a Tuscania (VT) il 13/08/1905, nato a Tuscania (VT) il 25/11/1914 e nato a Tuscania (VT) il 13/08/1919, vendevano alla Sig.ra nata a Viterbo (VT) il 13/05/1942, l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Viterbo al fg. 170 p.la 234.
- In forza di successione a deceduta il 15/10/2003, Denuncia Ufficio del Registro di Viterbo n. 60 Volume 1235 in data 11/06/2004, trascritta a Viterbo il 27/05/2006 al n. 6470 di formalità. L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Viterbo al fg. 170 p.la 234 sub. 11 è pervenuto al nipote nato a Roma (RM) il 13/04/1965, con C.F. SSSGUO65D13H501D. Tale successione è stata accettata con accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Loretta Casadei del 10/04/2019 rep. 35424, trascritta in data 19/04/2019 al n. 4342 di formalità.
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Luigi Annibaldi, del 29/07/2004 rep. 57386, trascritto il 01/09/2004 al n. 11072 di formalità, il Sig., come sopra generalizzato, vendeva alla Sig.ra, come sopra generalizzata, l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Viterbo al fg. 170 p.la 234 sub. 11.

fg. 170 p.la 234 sub. 16 e 17

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Giulio Bartoli, del 06/12/1972 rep. 17642, trascritto nel 1972 al n. 9998 di formalità, il Sig. nato a Tuscania (VT) il 13/08/1905, il Sig. nato a Tuscania (VT) il 25/11/1914 ed il Sig. nato a Tuscania (VT) il 13/08/1919, vendevano al Sig. nato a

Viterbo (VT) il 14/04/1932, l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Viterbo al fg. 170 p.la 234 sub. 5.

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Luigi Annibaldi, del 29/03/2000 rep. 46748, trascritto il 01/04/2000 al n. 3508 di formalità, il Sig., come sopra generalizzato, vendeva alla Sig.ra come sopra generalizzata, l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Viterbo al fg. 170 p.la 234 sub. 5.
- In data 07/10/2009, a seguito di divisione n. 16854.1/2009, l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Viterbo al fg. 170 p.la 234 sub. 5, viene suddiviso in sub. 16 e 17.

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e consultate dalla sottoscritta C.T.U. le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo: Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 11/02/2021 per immobile:

- Comune di Capodimonte: N.C.T. fg. 19 p.lle 394 e 396; N.C.E.U. fg. 19 p.la 396 sub. 1 e 2
- Comune di Viterbo: N.C.E.U. fg. 170 p.la 234 sub. 11, 16 e 17.

Visure ampliate delle formalità allegate alla presente.

Quesito n. 4

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimenti);

Risposte n. 4

Dall'acquisto degli immobili da parte degli esecutati come da visure ipotecarie si riscontrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Immobili siti nel comune di Capodimonte

terreno al fg. 19 p.la 394 e fabbricati fg. 19 p.la 396 sub. 1 e 2

- 1) **ISCRIZIONE** del 21/03/2018 - Registro Particolare 542 Registro Generale 3618
Pubblico ufficiale BERSOTTI MARIA PATRIZIA Repertorio 68342/24141 del 16/03/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A
GARANZIA DI OBBLIGAZIONI
- 2) **TRASCRIZIONE** del 14/09/2020 - Registro Particolare 8903 Registro Generale 11240
Pubblico ufficiale UFFICALE GIUDIZARIO Repertorio 776 del 10/08/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti nel comune di capodimonte

terreno al fg. 19 p.la 396

- 1) **TRASCRIZIONE** del 14/09/2020 - Registro Particolare 8903 Registro Generale 11240
Pubblico ufficiale UFFICALE GIUDIZARIO Repertorio 776 del 10/08/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti nel comune di Viterbo

fabbricati al fg. 170 p.la 234 sub. 11

- 1) **TRASCRIZIONE** del 01/09/2004 - Registro Particolare 11072 Registro Generale 14956
Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 57386/30538 del 29/07/2004
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- 2) **TRASCRIZIONE** del 27/05/2006 - Registro Particolare 6470 Registro Generale 10121
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 60/1235 del 11/06/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE
- 3) **ISCRIZIONE** del 21/03/2018 - Registro Particolare 542 Registro Generale 3618
Pubblico ufficiale BERSOTTI MARIA PATRIZIA Repertorio 68342/24141 del
16/03/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA
VOLONTARIA A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI
- 4) **TRASCRIZIONE** del 14/09/2020 - Registro Particolare 8903 Registro Generale 11240
Pubblico ufficiale UFFICALE GIUDIZARIO Repertorio 776 del 10/08/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

**Immobili siti nel comune di Viterbo
Fabbricati al fg. 170 p.lla 234 sub. 16**

- 1) **ISCRIZIONE** del 24/11/2011 - Registro Particolare 2487 Registro Generale 18953
Pubblico ufficiale LANZILLO PAOLA Repertorio 27054/18158 del 23/11/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 2) **ISCRIZIONE** del 21/03/2018 - Registro Particolare 542 Registro Generale 3618
Pubblico ufficiale BERSOTTI MARIA PATRIZIA Repertorio 68342/24141 del 16/03/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A
GARANZIA DI OBBLIGAZIONI
- 3) **TRASCRIZIONE** del 14/09/2020 - Registro Particolare 8903 Registro Generale 11240
Pubblico ufficiale UFFICALE GIUDIZARIO Repertorio 776 del 10/08/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Immobili siti nel comune di Viterbo
fabbricati al fg. 170 p.lla 234 sub. 17**

- 1) **ISCRIZIONE** del 24/12/2009 - Registro Particolare 4222 Registro Generale 21484
Pubblico ufficiale CIAMBELLA BIANCAMARIA Repertorio 1510/1074 del 23/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
- 2) **ISCRIZIONE** del 21/03/2018 - Registro Particolare 542 Registro Generale 3618
Pubblico ufficiale BERSOTTI MARIA PATRIZIA Repertorio 68342/24141 del 16/03/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A
GARANZIA DI OBBLIGAZIONI
- 3) **TRASCRIZIONE** del 14/09/2020 - Registro Particolare 8903 Registro Generale 11240
Pubblico ufficiale UFFICALE GIUDIZARIO Repertorio 776 del 10/08/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito n. 5

Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Quesito n. 6

Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Risposte n. 5-6

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono stati acquisiti gli estratti di mappa del catasto terreni, del Comune di Viterbo fg. 170 p.lla 234 e del Comune di Capodimonte fg. 19 p.lle 394 e 396. La debitrice eseguita è vedova è stato richiesto il certificato di stato civile presso il comune di Viterbo ma non è ancora stato rilasciato, lo stesso verrà depositato quando sarà prodotto dagli organi preposti.

Quesito n. 7

Descriva previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc..)

Risposta n. 7

Proprietà': 1/1

Immobili siti nel comune di Capodimonte, (VT) Località Monte Tavolino distinto al

- N.C.T. –

foglio 19 part.lla 394 – seminativo, cl3, superficie 3.057,00 mq, R.D. Euro 13,42, R.A. Euro 5,53;
foglio 19 part.lla 396 – ente urbano, superficie 3.693,00 mq;

- N.C.E.U. –

foglio 19 part.lla 396 sub. 1 – in corso di costruzione;

foglio 19 part.lla 396 sub. 2 – in corso di costruzione.

Gli immobili siti in Capodimonte si trovano in loc. Monte Tavolino fuori da centro di capodimonte in zona agricola. Questi sono costituiti da un terreno con destinazione seminativo attualmente non coltivato ed in stato di abbandono ed un fabbricato in corso di costruzione che non è stato possibile visionare data la fitta presenza di vegetazione che ne impediva l'accesso. La descrizione di tale immobile si può desumere dagli atti presenti presso l'ufficio comunale in quanto lo stesso è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e pertanto è stata emessa un'ordinanza di demolizione come meglio specificato in risposta al quesito n. 14. L'immobile è costituito da un piano seminterrato di circa 69.00 mq. ed un piano sopraelevato della superficie di circa 312.00 mq realizzato con blocchi di laterizio e malta cementizia per un'altezza di circa 2.95 m. e non è stato realizzato il solaio.

Confinante con particelle fg 19 part.lle 14/15/42/43

Immobili siti nel comune di Viterbo (VT) Via Sant'Egidio n. 6 distinti al :

- N.C.E.U. –

foglio 170 part.lla 234 sub. 11 – C/2, cl 5, consistenza 75 mq, rendita Euro 275,01;

Il magazzino si trova all'interno del centro storico di Viterbo ed è sito al piano seminterrato e terra in via Sant'Egidio n. 2, il locale ha una superficie utile di circa 39.00 mq con all'interno un servizio igienico. Le pareti sono intonacate, il pavimento è in mattonelle di graniglia, le condizioni sono mediocri. La cantina al piano seminterrato non è accessibile per cui non è stato possibile visionarla dalla planimetria catastale risulta di circa 45.00 mq.

Confinante con via Sant'Egidio, particelle fg 170 part.lle 233/235

Immobili siti nel comune di Viterbo (VT) Via Sant'Egidio n. 2, piano secondo e sottotetto, distinti al :

- N.C.E.U. –

foglio 170 part.lla 234 sub. 16 – A/2, cl 3, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 968,36;

L'appartamento è sito all'interno del centro storico di Viterbo, l'ingresso si trova in via Sant'Egidio n. 2, l'abitazione si sviluppa al piano secondo ed è composta da ingresso soggiorno di circa 36.00 mq utili, cucina di circa 23.00 mq. utili, due bagni entrambi di circa 5.00 mq. utili, tre camere rispettivamente di circa 11.00 mq. utili, 12.00 mq. utili, 14.00 mq. utili, due ripostigli di circa 5.00

mq. utili e 2.50 mq. utili ed un disimpegno di circa 10.50 mq. utili. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, le persiane in legno sono in pessime condizioni, il pavimento è caratterizzato da parquet in tutto l'appartamento, le pareti sono rivestite di mobili e pannelli in legno con applicate

boiserie carte da parati e stoffe. Sono presenti delle infiltrazioni di acqua in alcune parti dell'appartamento soprattutto in prossimità delle pareti a confine con la gronda. È presente l'impianto termico con caldaia a gas e radiatori in ghisa, l'impianto elettrico con salvavita generale. Confinante con via Sant'Egidio, via Corso Cavour, particelle fg 170 part.lla 235.

foglio 170 part.lla 234 sub. 17 – A/2, cl 3, consistenza 5 vani, rendita Euro 645,57.

L'appartamento è sito all'interno del centro storico di Viterbo, l'ingresso si trova in via Sant'Egidio n. 2, l'abitazione si sviluppa al piano terzo sottotetto ed è composta da un open space dove si trova un soppalco che ospita la camera da letto aperta su la zona giorno, realizzato con una struttura in legno con sottostante armadio completamente amovibile, ed un altro soppalco realizzato con la stessa struttura aperto sulla zona cucina, da qui si accede attraverso alcuni gradini al bagno di superficie utile circa 4.00 mq., la superficie totale utile è di circa 90.00 mq.. Sono presenti delle finestre a tetto, e basse sotto la gronda, la copertura è in legno con struttura primaria e secondaria a vista, sono presenti delle infiltrazioni d'acqua probabilmente provenienti dalle finestre a tetto. L'impianto termico è realizzato con pompe di calore con inverter caldo/freddo, la produzione acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia elettrica, e presente l'impianto elettrico con salvavita, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, il pavimento è in parquet, il bagno e rivestito in resina le pareti sono tinteggiate. Le finiture e le condizioni sono buone. Confinante con via Sant'Egidio, via Corso Cavour, particelle fg 170 part.lla 235

Quesito n. 8

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Risposta n. 8

I dati indicati nel pignoramento corrispondono con quelli attuali.

Quesito n. 9

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello stato quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Risposta n. 9

Il C.T.U. insieme al custode ha effettuato il sopralluogo in data 16/03/2021 ed ha riscontrato la corrispondenza la planimetria catastale e lo stato dei luoghi ad esclusione di una modesta variazione dei tramezzi interni all'abitazione, per quanto riguarda la descrizione degli immobili nei titoli di proprietà rispetto alla planimetria catastale e allo stato dei luoghi risultano diversi in quanto hanno subito delle variazioni dopo l'acquisto da parte del debitore esecutato.

Quesito n. 10

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Risposta n. 10

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Quesito n. 11

Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

Risposta n. 11

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria poi frazionata.

Quesito n. 12

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Risposta n. 12

Dove sono presenti delle difformità non possono essere svolte tali attività in quanto necessitano di titoli edilizi, come meglio specificato in risposta al quesito n. 14.

Quesito n. 13

Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale....) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta n. 13

Zona A centro storico.

Quesito n. 14

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico- edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

Risposta n. 14

Immobilie sito nel comune di Capodimonte loc. Monte Tavolino

- N.C.E.U. -

foglio 19 part.lla 396 sub. 1 – in corso di costruzione;

foglio 19 part.lla 396 sub. 2 – in corso di costruzione.

L'immobile in oggetto è un fabbricato in corso di costruzione costituito da un piano seminterrato di circa 69.00 mq. ed un piano sopraelevato della superficie di circa 312.00 mq realizzato con blocchi di laterizio e malta cementizia per un'altezza di circa 2.95 m. dove non è stato realizzato il solaio.

In data 26/04/2000 è stato effettuato un sopralluogo da parte della polizia municipale e del tecnico comunale che riscontravano che la costruzione era stata realizzata al di sopra di una cisterna interrata costruita con concessione edilizia n. 94/003 del 07/01/1994 avente una sup di 110.25 mq., ma la stessa era stata eseguita senza la prescritta concessione edilizia. Come citato nel verbale di sopralluogo l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 29/06/1939 n. 1497 e a vincolo ai sensi della Legge 431/85 art. lett. C. In data 26/04/2000 il comune di Capodimonte emette una ordinanza di sospensione dei lavori e successivamente in data 01/06/2000 lo stesso emette una ingiunzione di demolizione n. 96/2000, in data 04/09/2000 la polizia municipale accerta che la debitrice esecutata non ha eseguito l'Ordinanza di ingiunzione a demolire n. 96/2000. A tutt'oggi l'immobile non è stato ancora demolito ma non essendo sanabile perchè sito in zona agricola vincolata paesaggisticamente risulta totalmente abusivo e pertanto deve essere ripristinato lo stato dei luoghi. I costi per la demolizione del fabbricato sia entroterra che fuori terra calcolati vuoti per pieno compreso il trasporto e compenso alle discariche autorizzate, si possono quantificare in circa 7000,00 €.

Immobilie sito nel comune di Viterbo (VT) Via Sant'Egidio n. 6 piano terra distinti al :

- N.C.E.U. -

foglio 170 part.lla 234 sub. 11 – C/2, cl 5, consistenza 75 mq, rendita Euro 275,01;

L'immobile è ubicato in pieno centro storico per cui la realizzazione dello stesso risale ad una data anteriore al 1942 data dell'entrata in vigore della legge 1150/1942 che imponeva all'interno dei centri abitati sprovvisti di P.R.G. l'obbligo di licenze edilizie per nuove costruzione ampliamenti, non risultano presso l'ufficio tecnico del comune di Viterbo pratiche edilizie presentate su tale immobile pertanto risultando conforme alla planimetria catastale si può considerare conforme anche urbanisticamente ai sensi dell'art. 9 bis comma 1 bis del D.P.R. 380/01.

Immobile sito nel comune di Viterbo (VT) Via Sant'Egidio n. 2 piano secondo distinto al :

- N.C.E.U. -

foglio 170 part.IIIa 234 sub. 16 – A/2, cl 3, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 968,36;

L'immobile è ubicato in pieno centro storico per cui la realizzazione dello stesso risale ad una data anteriore al 1942 data dell'entrata in vigore della legge 1150/1942 che imponeva all'interno dei centri abitati sprovvisti di P.R.G. l'obbligo di licenze edilizie per nuove costruzione ampliamenti.

Dalla visura storica si evince che l'immobile era individuato con la part.IIIa 234 sub 5 come unica unità immobiliare, nel 2009 è stata presentata una variazione catastale per divisione - cambio d'uso – ristrutturazione pertanto si può desumere che la divisione di unità immobiliare non è autorizzata da alcun titolo edilizio. Il giorno del sopralluogo il CTU ha riscontrato che l'immobile sito al piano secondo ha una diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale.

Tali difformità risultano sanabili attraverso la presentazione di una CILA in Sanatoria presso il comune di Viterbo, i costi per la sanzione data la modesta entità delle opere si possono stimare in 1000,00 € da verificare poi in sede di presentazione della pratica con il tecnico dell'ufficio preposto, per le spese tecniche si possono quantificare in 1500,00 € per la presentazione della pratica in Comune e 600,00 € per la variazione catastale, le spese amministrative per le presentazioni ammontano a circa 200,00 €.

Immobile sito nel comune di Viterbo (VT) Via Sant'Egidio n. 2 piano terzo distinto al :

- N.C.E.U. -

foglio 170 part.IIIa 234 sub. 17 – A/2, cl 3, consistenza 5 vani, rendita Euro 645,57.

Dall'accesso agli atti effettuato da CTU è emerso che è stata presentata e ritirata una Concessione Edilizia n. 8114 del 11/11/2002 per il cambio d'uso della soffitta in residenziale e per l'apertura di tre finestre a tetto, l'abitazione non risulta conforme alla stessa per una diversa distribuzione degli spazi interni ed anche per lo spostamento di una delle finestre a tetto rispetto alla concessione edilizia meglio evidenziata nell'allegato elaborato grafico delle difformità.

Lo spostamento delle finestre a tetto non necessita della sanatoria al Genio Civile in quanto sono posizionate all'interno della struttura primaria della copertura con struttura in legno e quindi non pregiudicano la statica dell'immobile, e non necessita di compatibilità paesaggistica in quanto ricadono all'interno dell'allegato A – punto A2 opere escluse dall'autorizzazione paesaggistica e dell'art. 17 del D.P.R. 31/2017. Pertanto sia il frazionamento che la diversa distribuzione interna e lo spostamento delle finestre a tetto sono opere sanabili attraverso la presentazione di una SCIA in Sanatoria presso il comune di Viterbo, i costi per la sanzione data la modesta entità delle opere si possono stimare in 2000,00 € da verificare poi in sede di presentazione della pratica con il tecnico dell'ufficio preposto, per le spese tecniche si possono quantificare in 1500,00 € per la presentazione della pratica in Comune e 600,00 € per la variazione catastale, le spese amministrative per le presentazioni ammontano a circa 200,00 €.

Quesito n. 15

Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali ablazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985.

Risposta n. 15

Non sono presenti istanze di condono presentate sugli immobili oggetto di pignoramento.

Quesito n. 16

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Risposta n. 16

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello e non sono presenti usi civici come si evidenzia dalla certificazione rilasciata dal Comune di Viterbo e dal CDU rilasciato dal comune di Capodimonte allegati alla presente.

Quesito n. 17

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta n. 17

L'immobile residenziale sito in Viterbo all'interno dell'edificio con ingresso da via Sant'Egidio n. 2 su dichiarazione del debitore esecutato non fa parte di un condomino in quanto questo non è mai stato costituito e non ci sono spese fisse da pagare.

Quesito n. 18

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Quesito n. 19

Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificativo dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Risposta n 18/19

Il debitore esecutato è pieno proprietario degli immobili oggetto di pignoramento siti nei comuni di Capodimonte e Viterbo e si possono individuare

Il debitore esecutato gode della piena proprietà 1/1 su tutti i beni pignorati. Data la presenza di più beni presenti all'interno del pignoramento anche di natura diversa tra loro, capaci di produrre un reddito autonomo, si è ritenuto necessario provvedere a formare più lotti omogenei ovvero:

LOTTO 1

Immobili siti nel comune di Capodimonte, (VT) Località Monte Tavolino distinto al

- N.C.T. –

foglio 19 part.lla 394 – seminativo, cl3, superficie 3.057,00 mq, R.D. Euro 13,42, R.A. Euro 5,53;

foglio 19 part.lla 396 – ente urbano, superficie 3.693,00 mq;

- N.C.E.U. –

foglio 19 part.lla 396 sub. 1 – in corso di costruzione;

foglio 19 part.lla 396 sub. 2 – in corso di costruzione.

LOTTO 2

Immobile sito nel comune di Viterbo (VT) Via Sant'Egidio n. 6 piano terra distinti al :

- N.C.E.U. –

foglio 170 part.lla 234 sub. 11 – C/2, cl 5, consistenza 75 mq, rendita Euro 275,01;

LOTTO 3

Immobile sito nel comune di Viterbo (VT) Via Sant'Egidio n. 2 piano secondo distinto al :

- N.C.E.U. –

foglio 170 part.lla 234 sub. 16 – A/2, cl 3, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 968,36;

LOTTO 4

**Immobilie sito nel comune di Viterbo (VT) Via Sant'Egidio n. 2 piano terzo distinto al :
- N.C.E.U. –
foglio 170 part.IIIa 234 sub. 17 – A/2, cl 3, consistenza 5 vani, rendita Euro 645,57.**

Quesito n. 20

Accerti se l'immobile è libero oppure occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Risposte n. 20

L'immobile occupato dal debitore esecutato per esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare e a seguito di una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate sulla base dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati atti di locazione riferiti al debitore esecutato come da documento allegato alla presente.

Quesito n. 21

Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

Risposte n. 21

L'immobile occupato dal debitore esecutato per esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare.

Quesito n. 22

Ove l'immobile sia occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Risposte n. /22

Vedi risposta quesito 20/21

Quesito n. 23

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta n. 23

Non sono presenti sul bene pignorato vincoli artistici, storici alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, né vincoli di natura condominiale né usi civici come da attestazione di assenza di usi civici rilasciata dal comune di Viterbo e CDU rilasciato dal comune di Capodimonte e allegati alla presente.

Quesito n. 24

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della

stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Quesito n. 25

Indichi il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Risposta n. 24-25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, la sottoscritta CTU ha ritenuto di adottare il criterio della stima sintetico comparativa, la più idonea al raggiungimento degli scopi della presente relazione, considerando le caratteristiche peculiari, l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'immobile.

Tale metodologia consiste nell'analisi del mercato immobiliare sulla base delle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari (annunci su internet e colloqui diretti), quali Domus Immobiliare (Viterbo), Tecnocasa (Viterbo, Montefiascone), Immobiliare Montefiascone, dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio da referenti professionisti operanti nella zona, al fine di stabilire con la minore approssimazione possibile il prezzo di mercato massimo per similari tipologie edilizie e con analoghe peculiarità.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto i beni pignorati oggetto della presente perizia possono essere suddivisi in un lotto unico.

LOTTO 1

DATI DI CONSISTENZA

Beni pignorati piena proprietà della debitrice esecutata:

Immobili siti nel comune di Capodimonte, (VT) Località Monte Tavolino distinto al

- N.C.T. –

foglio 19 part.lla 394 – seminativo, cl3, superficie 3.057,00 mq, R.D. Euro 13,42, R.A. Euro 5,53;

foglio 19 part.lla 396 – ente urbano, superficie 3.693,00 mq;

- N.C.E.U. –

foglio 19 part.lla 396 sub. 1 – in corso di costruzione;

foglio 19 part.lla 396 sub. 2 – in corso di costruzione.

Superficie

Seminativo

2,50 €/mq. x 6750,00 mq. = 16.875,00 €

COSTO DA SOSTENERE PER RIPRISTINARE LO STATO DEI LUOGHI

7000,00 €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

16.875,00 € - 7000,00 € = 9875,00 € / 10.000,00 €

LOTTO 2

DATI DI CONSISTENZA

Beni pignorati piena proprietà della debitrice esecutata:

**Immobile sito nel comune di Viterbo (VT) Via Sant'Egidio n. 6 piano terra distinti al :
- N.C.E.U. –
foglio 170 part.IIIa 234 sub. 11 – C/2, cl 5, consistenza 75 mq, rendita Euro 275,01;**

MAGAZZINO

PIANO SEMINTERRATO	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
Cantina		45,00	0,40	18,00
PIANO TERRA				
magazzino	39,00			
Tot.	39,00			18,00
TOT. SUPERFICIE UTILE EQUIPARATA				57.00 mq. utili calpestabili

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE EQUIPARATA

(61,00 x 0.40) + 49,00 = 73,00 mq. sup equiparata

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.);

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, date le condizioni dell'immobile sopra descritto è risultato :

**Superficie lorda commerciale equiparata
73,00 mq**

300,00 Euro/mq. sup lorda (trecentoeuro)

73,00 mq/lordi (equiparati)

300,00 x 73,00 = 22.000,00 €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

22.000,00 €

LOTTO 3

DATI DI CONSISTENZA

Beni pignorati piena proprietà della debitrice esecutata:

**Immobile sito nel comune di Viterbo (VT) Via Sant'Egidio n. 2 piano secondo distinto al :
- N.C.E.U. –
foglio 170 part.IIIa 234 sub. 16 – A/2, cl 3, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 968,36;**

ABITAZIONE PIANO SECONDO

PIANO SECONDO	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
1. Ingresso-soggiorno	36.00			
2. cucina	23.00			
3. bagno	5.00			
4. bagno	11.00			
5. camera	11.00			
6. camera	12.00			
7. camera	14.00			
8. ripostigli	7.50			
9. disimp	10.50			
totale	130,00 utile			
TOT. SUPERFICIE UTILE EQUIPARATA				130,00 mq. sup. utile

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
150,00 mq.

1100,00 Euro/mq. sup lorda (millecentoeuro)
150,00 mq/lordi
 1100,00 x 150,00 = **165.000,00 €**

VALORE ALLO STATO ATTUALE
 165.000,00 €

COSTO DA SOSTENERE PER SANARE LE DIFFORMITA'
 3300,00 €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA
165.000,00 € - 3300,00 € = 161.700,00 €

LOTTO 4**DATI DI CONSISTENZA**

Beni pignorati piena proprietà della debitrice eseguita:

Immobile sito nel comune di Viterbo (VT) Via Sant'Egidio n. 2 piano terzo distinto al :
- N.C.E.U. -
foglio 170 part.IIa 234 sub. 17 - A/2, cl 3, consistenza 5 vani, rendita Euro 645,57.

ABITAZIONE PIANO SECONDO

PIANO SOTTOTETTO	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
1. open space	86.00			
2. bagno	4,00			
totale	90,00 utile			
TOT. SUPERFICIE UTILE EQUIPARATA				90,00 mq. sup. utile

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
110,00 mq.

1100,00 Euro/mq. sup lorda (millecentoeuro)
110,00 mq/lordi
 1100,00 x 110,00 = **121.000,00 €**

VALORE ALLO STATO ATTUALE
121.000,00 €

COSTO DA SOSTENERE PER SANARE LE DIFFORMITA'
4300,00 €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA
121.000,00 € - 4300,00 € = 116.700,00 €

Quesito n. 26

Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile.

Risposta n. 26

Date le caratteristiche, l'ubicazione e la consistenza dell'immobile sopra evidenziate il collocamento più idoneo sul mercato è sia quello attuale ovvero residenziale.

Quesito n. 27

Segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

Risposta n. 27

Gli immobili non sono locati.

CONCLUSIONE

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 22 allegati.

Viterbo li 09/05/2020

IL C.T.U.
Arch. Chiara Rosetto

ALLEGATI

- Verbali di sopralluogo
- Planimetrie catastali foglio 170 part.lla 234 sub. 11/16/17
- Estratto di mappa
- Mappa catasto pontificio con evidenziato la particella
- Attestazione assenza usi civici comune di Viterbo
- Certificato destinazione urbanistica Capodimonte
- Attestazione assenza contratti di locazione
- Permesso di Costruire n. 58/02
- Ordinanza di sospensione e demolizione Capodimonte
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Note di trascrizione
- Estratto di nascita
- Certificato stato civile
- Visure storiche Capodimonte Viterbo
- Ispezioni ipotecarie aggiornate

- Atti di acquisto
- Attoi di acquisto ultraventennale
- Valori OMI
- Osservatorio commerciale CCIA
- Valori agricoli medi Capodimonte
- Documentazione fotografica attuale con planimetria con ottici
- Ricevuta di consegna della perizia Creditore precedente e Debitore esecutato