

## DATI RIEPILOGATIVI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 123/2015 RGE a carico di

XXXXXXXX XXXXX + 1

\*\*\*\*\*

### LOTTO UNO

#### **Appartamento e autorimessa San Martino al Cimino – Via Papa Nicolò III**

- Quota di 1/2 di appartamento in San Martino al Cimino, Via Papa Nicolò III n. 8 ai piani terra primo e secondo, di complessivi mq 87,60, composto da: a piano primo zona pranzo con angolo cottura e bagno; a piano secondo tre camere, bagno e ripostiglio con balconi. L'appartamento è distinto al Catasto fabbricati del Comune di Viterbo al F. 269 - part. 82 – sub 12 - Cat. A/3 – Classe 3 – Consistenza: vani 5,5 – Sup. Catastale Totale: 145 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte\*\*: 138 m<sup>2</sup> – Rendita 340,86, di proprietà per 1/2 della debitrice esecutata.

Confina per un lato con Via Papa Nicolò III, per gli altri con l'immobile distinto al Catasto Fabbricati al F. 269 p.lla 81 sub 14 (proprietà Xxxx Xxxxxxx Xxxxxxxx o aventi causa) e F. 269 p.lla 83 sub 9 (proprietà Xxxxxx Xxxxx o aventi causa)

**Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo non si sono rintracciati né gli elaborati della originaria costruzione né altri relativi ad interventi successivi effettuati sulla costruzione, né il certificato di abitabilità/agibilità. Negli atti di compravendita risulta che i lavori di costruzione sono iniziati in data anteriore al 1967.**

Risulta una difformità tra l'attuale destinazione d'uso del piano sottotetto (abitativo) e quella riportata nella descrizione dell'atto di acquisto a rogito notaio Dott. M. De Facendis del 27/01/1976 (soffitta sottotetto).

L'immobile è occupato dal debitore.

- Quota di 1/2 di autorimessa della superficie di circa 31 mq con pavimentazione in battuta di cemento e pareti intonacate al grezzo; da questa si accede ad una cantina di circa 27 mq.

E' distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al F. 269 - part. 82 – sub 11 - Cat. C/6 – Classe 4 – Consistenza 30 m<sup>2</sup> – Sup. Catastale Totale: 41 m<sup>2</sup> – Rendita 48,03 di proprietà per 1/2 della debitrice esecutata.

L'immobile è oggi occupato dal debitore.

**Valutazione: € 130.000,00 (centotrentamila/00)**

**Valore quota di 1/2 : € 65.000,00 (sessantacinquemila/00)**

## LOTTO DUE

### Appezzamento di terreno in San Martino al Cimino

- Quota indivisa di 1/2 di appezzamento di terreno in San Martino al Cimino 1580 mq. situato alla immediata periferia dell'abitato con accesso da una strada interpoderale direttamente dalla provinciale Cimina, a giacitura piuttosto acclive coltivato ad oliveto. Ricade in zona agricola E – sottozona E1, all'interno de perimetro del vincolo idrogeologico ed all'interno del perimetro del vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 (ex L. 1497/39).

E' distinto al Catasto Terreni del Comune di Viterbo al F. 231 - part. 765 – Porz. AA qualità: Frutteto – Classe U sup. mq 1000 – Reddito dominicale 16,78 – Reddito agrario 7,75 - Porz. AB qualità: Uliveto – Classe 2 sup. mq 580 – Reddito dominicale 1,80 – Reddito agrario 0,90 [Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 30906.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. VT0083956) Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 3 ottobre 2006] di proprietà per 1/2 della debitrice eseguita.

Confina per un lato con la strada, per gli altri con la particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Viterbo al F. 231 n. 1575 e con le particelle al F. 231 nn. 933 ed al F. 230 n. 263 (Proprietà Xxxxxxx – Xxxxxxxx o aventi causa), n. 527 (Proprietà Xxxxxx Xxxxxx o aventi causa), n. 286 (Proprietà Xxxxx Xxxxxx o aventi causa).

**VALUTAZIONE: € 10.000,00 (diecimila/00)**

**Valore quota di 1/2 : € 5.000,00 (cinquemila/00)**

## LOTTO TRE

### Appartamento in Nepi – Piazza Padella n. 2

- Quota di piena proprietà di appartamento in Nepi, Piazza Padella n. 1-2, ai piani primo e secondo della superficie complessiva utile è di circa mq.116. E' composto da: al primo livello un ampio salone, cucina, bagno, un piccolo studio ed un ripostiglio-lavanderia, ricavato in aggetto sulla parete sud-est; al piano secondo, mansardato, si trovano tre camere da letto, un bagno ed un piccolo WC.

Completano l'immobile una cantina costituita da tre ambienti scavati nel tufo aventi una superficie di circa 55 mq., ed una cantinola, intonacata e pavimentata.

E' censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nepi al F. 13 - part. 11 – sub 1 - Cat. A/4 – Classe 2 – Consistenza: vani 5.5 – Sup. Catastale Totale: 116 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte\*\*: 116 m<sup>2</sup> – Rendita 326,66 di piena proprietà della debitrice eseguita.

L'immobile è oggi occupato dal debitore.

Confina per un lato con P.zza Padella, per gli altri con P.zza San Giovanni e con la particella al Catasto Fabbricati del Comune di Nepi F. 13 n. 11 sub 5 (proprietà Xxxxxxx Xxxx, Xxxxxxx Xxxxx, Xxxxxxx Xxxxxxx), salvo altri.

**VALUTAZIONE: € 140.000,000 (centoquarantamila/00).**

Per l'immobile risulta un cambiamento di destinazione d'uso da superficie non residenziale a superficie residenziale della soffitta. La difformità appare difficilmente sanabile. Per l'immobile non è stato rintracciato il certificato di abitabilità/agibilità. Negli atti di compravendita risulta che i lavori di costruzione sono iniziati in data anteriore al 1967.

A seguito degli eventi sismici dei mesi di agosto ed ottobre 2016, nonché di gennaio 2017, lo scrivente ha effettuato un ulteriore sopralluogo riscontrando la presenza di alcune fessurazioni al piano primo. Queste ultime, anche se di modesta entità, certamente hanno influito negativamente sulla vulnerabilità sismica del fabbricato. Un primo intervento, al solo scopo di ripristinare la continuità delle murature, è stato quantificato in € 3.167,00.

Per avere un quadro generale più preciso occorrerebbe esaminare tutte le unità immobiliari del fabbricato.

**VALUTAZIONE al netto delle spese di intervento per il ripristino della continuità delle murature: € 136.833,00 (centotrentaseimilaottocentotrentatre/00)**

Il C.T.U.

Ing. Lagrimino Marco