

TRIBUNALE DI VITERBO

Relazione tecnica del C.T.U. [redacted] iscritto al Collegio dei Geometri di Viterbo e Provincia con [redacted] nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 110/13 promossa da:

premessa

Innanzi al Tribunale di Viterbo è in corso l'atto di pignoramento immobiliare n° 110/2013, promosso da **INTESA SANPAOLO Società per Azioni**

contro

- [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] domiciliata in Nepi, via Ludwig Van Beethoven, 45/A "Belvedere Lydia".

Operazioni preliminari:

Il Dott. Riccardo Ferrazzani, nel ruolo di Custode Giudiziario nominato dal Tribunale di Viterbo, ha provveduto a fissare il primo accesso presso i beni pignorati il giorno 14/03/2014 alle ore 9,30, nel giorno prestabilito non si è potuto accedere all'immobile per la mancata presenza del debitore esecutato, il Custode provvedeva a redigere il verbale di accesso negativo (allegato 1).

Successivamente il Custode ha fissato un secondo accesso in data 14/04/2014 nel giorno prestabilito, si è potuto accedere all'immobile pignorato alla presenza della sig. [redacted] "il quale dichiara di abitare l'immobile unitamente alla propria madre sig. [redacted]", del Dott. Riccardo Ferrazzani e dello scrivente, procedendo a redigere le opportune operazioni peritali: rilievi, indagini e fotografie.

Il Dott. Ferrazzani ha redatto il 2° verbale di accesso (allegato 2).

Sulla scorta di quanto constatato de VISU, si è potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c.

- 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 certificato 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;*

La documnetazione è completa estratto catastale e iscrizioni e trascrizioni dell'immobile pignorato il tutto relazionato dalla [redacted], Notaio in Ponde: ra (allegato 3)

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente, presso gli studi notarili, si è potuto visionare ed acquisire tutto quanto utile per identificare l'immobile:
Atto di compravendita del 25/10/2010 rep. n° 24352 raccolta n° 11505 reg. a Roma il

[REDACTED]
01037 [REDACTED]
[REDACTED]

27/10/2010 n. 29757 serie 1T a firma del Dott. [REDACTED] Notaio in Roma.
(allegato 4)

- 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;*

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio del Catasto gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto, di pignoramento sono esatti, come si evince dalla documentazione catastale allegata nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, comprendente; planimetria e visura storica dell'immobile pignorato.
(allegato 5)

- 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;*

L'immobile è stato edificato sul terreno riportato al Fogl. 22 Part.IIa 769 derivante dalla soppressione del Fog. 22 Part.IIa 180 a sua volta originata dalla fusione dell'originaria Part.IIa 180 con la Part.IIa 179 (quest'ultime provenienti dal frazionamento della P.IIa 31 giusta variazione del 30/07/1981 n. 12283). Da una ricerca effettuata presso i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, si sono potuti acquisire tutti gli atti trascritti e iscritti nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, relativi all'immobile sito nel **Comune di Nepi (VT) censito al N.C.E.U. Fogl. 22 part.IIa 769 sub 8**, di seguito elencati:

- Il suddetto immobile è di proprietà di [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] a lei pervenuto per acquisto da [REDACTED] nato a [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED] del [REDACTED] rep. 24352/11505, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo addì 29/10/2010 al nn. 18222/12002, nel quale si dichiara in regime di separazione dei beni;
 - al suindicato [REDACTED] quanto sopra è pervenuto per acquisto dalla soc.tà [REDACTED] con sede in Roma, in virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED] del 06/07/2006, rep. 62252/34091, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo addì 11/07/2006 al nn. 13237/8656;
- [REDACTED]

[REDACTED]
01037 [REDACTED]
[REDACTED]

- alla suindicata società [REDACTED] il terreno riportato al Fog. 22 p.la 31 è pervenuto da [REDACTED] nata a Roma il [REDACTED] in virtù di atto di conferimento in soc.tà per notar [REDACTED] del 08/10/1979, rep. 2235/1322, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo addi 20/10/1979 ai nn. 9228/7678;

E che a tutto il 09/04/2013 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 09/04/2013 ai nn. 4445/3411 emesso dal Tribunale di Viterbo e notificato il 18/03/2013 contro [REDACTED] nata a [REDACTED] a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino gravante sull'immobile in oggetto. (allegato 6)
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 27/09/2012 ai nn. 12995/1354 emesso dal Tribunale di Roma il 11/04/2012 per € 20.000,00 a garanzia di € 18.684,64 contro [REDACTED] a favore BANCO DESIO LAZIO SPA con sede in Roma, il quale elegge domicilio in Roma alla Via Po n. 6/8, gravante sull'immobile in oggetto.
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 29/10/2010 ai nn. 18223/3340 atto notarile pubblico per notar [REDACTED] (Roma) del 25/10/2010, rep. 24353/11506, per Euro 511.083,80 a garanzia di Euro 255.541,90 contro [REDACTED] a favore INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino gravante sull'immobile in oggetto.
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 11/07/2006 ai nn. 13243/2222 atto notarile pubblico per notar [REDACTED] (Viterbo) del 06/07/2006, rep. 62253/34092, per Euro 420.000,00 a garanzia di Euro 205.000,00 contro [REDACTED] a favore BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA con sede in Novara, la quale elegge domicilio in Novara alla Via Negrone n. 12, gravante sull'immobile in oggetto.

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

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 09/04/2013 ai nn. 4445/3411 emesso dal Tribunale di Viterbo e notificato il 18/03/2013 contro [REDACTED] a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino gravante sull'immobile in oggetto. (allegato 6)
 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 27/09/2012 ai nn. 12995/1354 emesso dal Tribunale di Roma il [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

11/04/2012 per € 20.000,00 a garanzia di € 18.684,64 [REDACTED]
[REDACTED] a favore BANCO DESIO LAZIO SPA con sede in Roma, il quale elegge domicilio in Roma alla Via Po n. 6/8, gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 29/10/2010 al nn. 18223/3340 atto notarile pubblico per notar [REDACTED] (Roma) del 25/10/2010, rep. 24353/11506, per Euro 511.083,80 a garanzia di Euro 255.541,90 contro [REDACTED] a favore INTESA SAMPAOLO SPA con sede in Torino gravante sull'immobile in oggetto.
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 11/07/2006 al nn. 13243/2222 atto notarile pubblico per notar [REDACTED] (Viterbo) del 06/07/2006, rep. 62253/34092, per Euro 420.000,00 a garanzia di Euro 205.000,00 contro [REDACTED] a favore BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA con sede in Novara, la quale elegge domicilio in Novara alla Via Negrone n. 12, gravante sull'immobile in oggetto.

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'art. 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;*

Per un'ulteriore esatta posizione dell'immobile si è ritenuto di acquisire lo stralcio catastale della zona in cui insiste l'immobile evidenziando in esso l'esatto posizionamento (allegato 7)

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 annotazione marginale ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore)*

È stato acquisito presso il comune di Nepi il certificato di rito (allegato 8), per quanto riguarda l'atto di matrimonio non si è potuto acquisire agli atti, comunque da quanto dichiarato sia sull'atto di compravendita sia sulla visura catastale, l'immobile è stato acquistato dalla [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

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*

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato con struttura portante in blocchi di laterizio e solai di piano e di copertura in latero-cemento.

Lo stesso ricade all'interno di un centro residenziale denominato Belvedere Lydia, lo stesso fa parte di un complesso a schiera composto da 10 unità abitative. Il tutto sito nel Comune di Nepi (VT) Viale Ludwig Beethoven n. 45/A interno 7- piano Terra e Primo con annessa area di pertinenza esclusiva, il tutto censito al N.C.E.U. al Fogl. 22 part.ila 769 sub 8, confinate su due lati con abitazioni sub 7 e sub 9, con viale Ludwig Van Beethoven e part. 183; allo stato attuale si presenta in un buono stato di conservazione sia internamente che esternamente.

Il villino a schiera esternamente è ben rifinito, facciate verniciate, cornici in peperino intorno a porte/finestre e finestre, le stesse dotate di persiane e inferiate, oltre un'area di circa mq 160 di pertinenza destinata a giardino sia sulla parte posteriore e sia sulla parte d'ingresso, rifinita con prato, viali pedonali e illuminazione; delimitata con muretti in tufo, rete metallica con annessa siepe e con un cancello in ferro su l'ingresso.

Tramite un portico facente da ingresso principale, si accede all'immobile composto al piano terra da un soggiorno/pranzo, un disimpegno, un bagno e una cucina; tramite scala interna si accede al piano primo composto da un disimpegno, due camere da letto dotate entrambe di balcone un bagno e un piccolo ripostiglio esterno.

Detta unità immobiliare è bene rifinita, pavimentata con mattoni in monocottura "finto cotto", i bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica muniti di tutti i sanitari, gli infissi sono in pvc "finto legno", le porte in legno massello. Dotata di tutti gli impianti tecnologici apparentemente a norma ma non si è potuta reperire la certificazione degli stessi.

La superficie calpestabile "abitabile" dell'immobile per quanto riguarda il P.T. è di mq 37,26 oltre un portico di mq 6,00 e un passaggio coperto "originariamente centrale termica" per accedere esternamente al giardino posteriore di mq 4,00. Il piano primo la superficie calpestabile "abitabile" è di mq 43,05 oltre due balconi di mq 9,40 e un rip. di mq 1,43.

Detto immobile è provvisto di tutte le utenze, in particolare Metano, Energia Elettrica e Adduzione Idrica mediante pozzo privato dell'intero Centro Residenziale.

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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati attuali dell'immobile sono conformi a quelli riportati nel pignoramento.

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 attuale dei luoghi, descrivendo

[REDACTED]

[REDAZIONE]
[REDAZIONE]
[REDAZIONE]

(graficamente) il tipo di 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 status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Tra il titolo di provenienza e la planimetria catastale non sono state rilevate difformità, invece tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, emerge una lieve difformità per quanto riguarda il piano terra.

In via specifica nella planimetria catastale è riportata in pianta la C.T. , diversamente nello stato attuale detta C.T. è diventato un passaggio coperto per l'area di pertinenza posta nella parte posteriore dell'abitazione.

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

L'identificativo del bene pignorato non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggio 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 pignoramento;

L'immobile nasce con l'attuale consistenza.

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 sia necessari titoli abilitativi;

In riferimento alla lieve difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi citata nel punto 9 si fa rilevare che occorrerebbe un pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso da C.T. "non residenziale" ad annesso alla residenza "portico".

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

[REDAZIONE]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile ricade nella zona A della lottizzazione "residenziale" denominata Belvedere Lydia, oggetto di convenzione con il Comune di Nepi, stipulata in data 16 dicembre 1972 e rinnovata con atto a rogito del notaio [REDACTED] di Roma in data 29 gennaio 2004, rep. 27089, trascritto a Viterbo il 4 febbraio 2004 al n. 1138 di formalità,

- 14) Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un più generale complesso a schiera composto da 10 unità abitative il tutto edificato mediante P. di C. N. 70 rilasciato dal Comune di Nepi in data 23/07/2004. (allegato 9) e per il quale è stato rilasciato il certificato di agibilità N. 20 del 13 ottobre 2006. (allegato 10)

L'immobile pignorato è conforme alla concessione sopra citata ad eccezione di una lieve difformità al P.T., in altre parole la trasformazione del locale C.T. a passaggio coperto.

Detta difformità si può sanare mediante S.C.I.A. in sanatoria e variazione catastale mediante procedura Docfa; per un importo complessivo comprese sanzioni diritti di segreteria bolli catastali e oneri professionista di € 2.500,00

- 15) Predisponga** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 03.03.2011 n. 28) e la depositi presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

E' stata redatta APE del villino lo stesso ricade in classe F (allegato 11)

- 16) Dica** se 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'immobile pignorato non può essere venduto in più lotti è un lotto unico indivisibile.

- 17) Dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del singolo lotti (procedendo ove necessario all'identificazione 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
- [REDACTED]

[REDACTED]

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 eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e della L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile è pignorato sulla piena proprietà e non può essere diviso .

18) **Accerti** se l'immobile è libero o 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 risultino 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;

Il bene è occupato.

19) Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie 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 attività economica ovvero costituisca seconda casa;

L'immobile è abitato dall'[REDACTED] unitamente al proprio figlio [REDACTED] [REDACTED] come dichiarato e risultante dal verbale di sopralluogo redatto dal Custode dott. Riccardo Ferrazzani

20) Ove l'immobile sia occupato dal 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 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);

L'immobile non è abitato dal coniuge separato.

21) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri 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;

Non sono presenti vincoli di cui sopra, sono invece presenti oneri consorziali per un importo annuo di circa € 900,00 comprensivi di canone per attingimento acqua dal

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

pozzo del comprensorio per un consumo medio annuo, detto importo resterà a carico della parte acquirente.

22) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 20.1 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; 20.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 20.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 20.4 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;

Calcolo delle superfici commerciali

<u>Piano</u>	<u>Identificazione vano</u>	<u>Superficie</u>	<u>Coeff. Correz.</u>	<u>Sup. commerciale</u>
T	abitativo	48,96	100%	48,96
T	portici	10,38	40%	4,15
1°	abitativo	54,36	100%	54,36
1°	balconi	9,40	40%	3,76
1°	ripostiglio	1,75	60%	1,05
T	giardino	160,00	10%	sup. raggugliata 16,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 128,28				

valutazione: 20.4 banche dati nazionali

Tenuto conto dei prezzi unitari di mercato desunti dall'osservatorio del Mercato Immobiliare -Banche Dati - Ville e Villini, "anno 2013 2° semestre" si è ritenuto opportuno fissare il prezzo unitario del bene come segue:

Lotto unico: Villino a Schiera superficie commerciale C. 1.550,00/mq

N.B. si fa presente che l'immobile oggetto di stima necessita per la sua regolarizzazione di una SCIA in sanatoria e una variazione catastale mediante procedura Docfa; come descritto nei punti precedenti, il tutto per un importo complessivo di € 2.500,00.

Avremo:

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

mq. 128,28 x €/mq 1.550,00 = € 198.834,00
a detrarre oneri di regolarizzazione immobile..... € 2.500,00
restano € 196.334,00

importo totale del lotto unico (piena proprietà) C 196.334,00

23) 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 se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Da una ricerca effettuata presso l'ufficio dei servizi di pubblicità immobiliare non ci sono contratti di locazione registrati

Ranciglione 22/07/2014

il C.T.U. incaricato
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

posta elettronica
[REDACTED]
[REDACTED]

10

N.B.

EVENTUALI OSSERVAZIONI ALLA PRESENTE CTU REDATTA DOVRANNO PERVENIRE ALLO SCRIVENTE ENTRO E NON OLTRE IL TERMINE DEL 05/09/2014

Allegati:

- 1 - 1° Verbale d'accesso;
 - 2 - 2° Verbale d'accesso;
 - 3 - relazione Notarile;
 - 4 - Atto di compravendita;
 - 5 - Visure e planimetria catastale;
 - 6 - Ispezioni ipotecarie;
 - 7 - Estratto catastale;
 - 8 - Certificato di dei servizi demografici rilasciato dal comune di Nepi;
 - 9 - P. di C. N° 70 del 23/07/2004;
 - 10 - Attestazione Certificato Agibilità;
 - 11 - APE Villino;
 - 12 - documentazione fotografica.
- [REDACTED]

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione immobiliare n. 110/2013

Descrizione dei beni pignorati da porre in vendita:

a carico della [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] residente in Nepi (Vt) Via Ludwig Van Beethove n.
45/A

[REDACTED] diritti di proprietà per 1/1

LOTTO UNICO:

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato con struttura portante in blocchi di laterizio e solai di piano e di copertura in latero-cemento.

Lo stesso ricade all'interno di un centro residenziale denominato Belvedere Lydia, lo stesso fa parte di un complesso a schiera composto da 10 unità abitative. Il tutto sito nel Comune di Nepi (VT) Viale Ludwig Beethoven n. 45/A interno 7- piano Terra e Primo con annessa area di pertinenza esclusiva, il tutto censito al N.C.E.U. al Fogl. 22 part.lla 769 sub B, confinate su due lati con abitazioni sub 7 e sub 9, con viale Ludwig Van Beethoven e part. 183; allo stato attuale si presenta in un buono stato di conservazione sia internamente che esternamente.

Il vilino a schiera esternamente è ben rifinito, facciate verniciate, cornici in peperino intorno a porte/finestre e finestre, le stesse dotate di persiane e inferiate, oltre un'area di circa mq 150 di pertinenza destinata a giardino sia sulla parte posteriore e sia sulla parte d'ingresso, rifinita con prato, viali pedonali e illuminazione; delimitata con muretti in tufo, rete metallica con annessa siepe e con un cancello in ferro su l'ingresso.

Tramite un portico facente da ingresso principale, si accede all'immobile composto al piano terra da un soggiorno/pranzo, un disimpegno, un bagno e una cucina; tramite scala interna si accede al piano primo composto da un disimpegno, due camere da letto dotate entrambe di balcone un bagno e un piccolo ripostiglio esterno.

Detta unità immobiliare è bene rifinita, pavimentata con mattoni in monocottura "finto cotto", i bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica muniti di tutti i sanitari, gli infissi sono in pvc "finto legno", le porte in legno massello. Dotata di tutti gli impianti tecnologici apparentemente a norma ma non si è potuta reperire la certificazione degli stessi.

La superficie calpestabile "abitabile" dell'immobile per quanto riguarda il P.T. è di mq 37,25 oltre un portico di mq 6,00 e un passaggio coperto "originariamente centrale termica" per accedere esternamente al giardino posteriore di mq 4,00. Il piano primo la superficie calpestabile "abitabile" è di mq 43,05 oltre due balconi di mq 9,40 e un rip. di mq 1,43.

Detto immobile è provvisto di tutte le utenze, in particolare Metano, Energia Elettrica e Adduzione idrica mediante pozzo privato dell'intero Centro Residenziale

importo totale del lotto unico (piena proprietà) C 196.334,00

Il Giudice dell'esecuzione

