

SETTIMI CLAUDIO ARCHITETTO

Via Sandro Pertini 3 - 01100 Viterbo

Tel.: 339.4648960

Tel.: 0761 251023

claudiosettimi@gmail.com

CF STT CLD 52C17 C780Q

P. IVA 02089750562

TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobili

Esecuzione immobiliare RGE n° 32/2019
promossa da:

.....
contro:

.....

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Per l'udienza del giorno 30/01/2020
Del Giudice dell'Esecuzione Antonino Geraci

Premesso che:

1. è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare REG n° 32/2019, promossa da
2. il Giudice dell'Esecuzione in data 30/05/19 ha nominato il sottoscritto Settimi Claudio, Architetto, con sede in Viterbo Strada Filante n° 73, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura suddetta;
3. il Giudice dell'Esecuzione in data 30/05/19 ha nominato l'avv.to Santi Deborah, con sede in Viterbo Viale IV Novembre n° 8/a, Custode del bene esecutato nella procedura suddetta;
4. nella comparizione in cancelleria, ricevutone il giuramento di rito, gli veniva affidato il compito di stimare il compendio pignorato ed alle ulteriori attività necessarie alla prosecuzione della procedura.
5. All'accettazione dell'incarico venivano indicate dal giudice le attività da espletare nello svolgimento dell'incarico, a cui il sottoscritto si atterrà relativamente ai punti attinenti la situazione riscontrata.

Ciò premesso il sottoscritto, procedeva insieme al custode, dott.ssa Santi Deborah, ad un accesso diretto al fine di prendere visione, fare i necessari rilevamenti metrici e sulla qualità dei materiali, sull'unità immobiliare come risulta dal verbale del 24.06.2019

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio è costituito da alcuni immobili siti nel comune di Orte, di diversi proprietari:

- L'immobile di maggiore consistenza di proprietà della sig.ra sito nella zona residenziale di recente edificazione in Loc. Petignano, Via dei Battellieri n. 3 (*censita catastalmente in Via dei Calafati in quanto la attuale via dedicata successivamente all'acc.to*) è costituita da un appartamento al terzo piano di un fabbricato condominiale catastalmente censito al F.glio 27 Particella 710 sub. 76, da un garage sito al piano terra dello stesso fabbricato, catastalmente censito al F.glio 27 Particella 710 sub. 41, e da un posto macchina esclusivo posto sul piazzale di pertinenza del fabbricato e catastalmente censito al F.glio 27 Particella 710 sub. 123. Il fabbricato, realizzato con struttura in conglomerato cementizio armato e tamponatura a doppia parete, è stato ultimato nell'anno 2006 e l'accesso all'alloggio avviene dal pianerottolo di un corpo scala su cui si affaccia anche un ascensore, mentre il garage posizionato sul fronte sud, è accessibile direttamente dal piazzale di pertinenza.

L'appartamento è costituita da un ampio soggiorno/pranzo, tre camere e due bagni con accesso da corridoio e dispone di due terrazzi, per una superficie residenziale lorda rilevata di mq. 99, 75 oltre mq. 16,90 di terrazzi (All.1).

A livello impiantistico l'edificio risulta rispondente alle normative e dispone di impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, impianto di climatizzazione a pompa di calore con unità esterna.

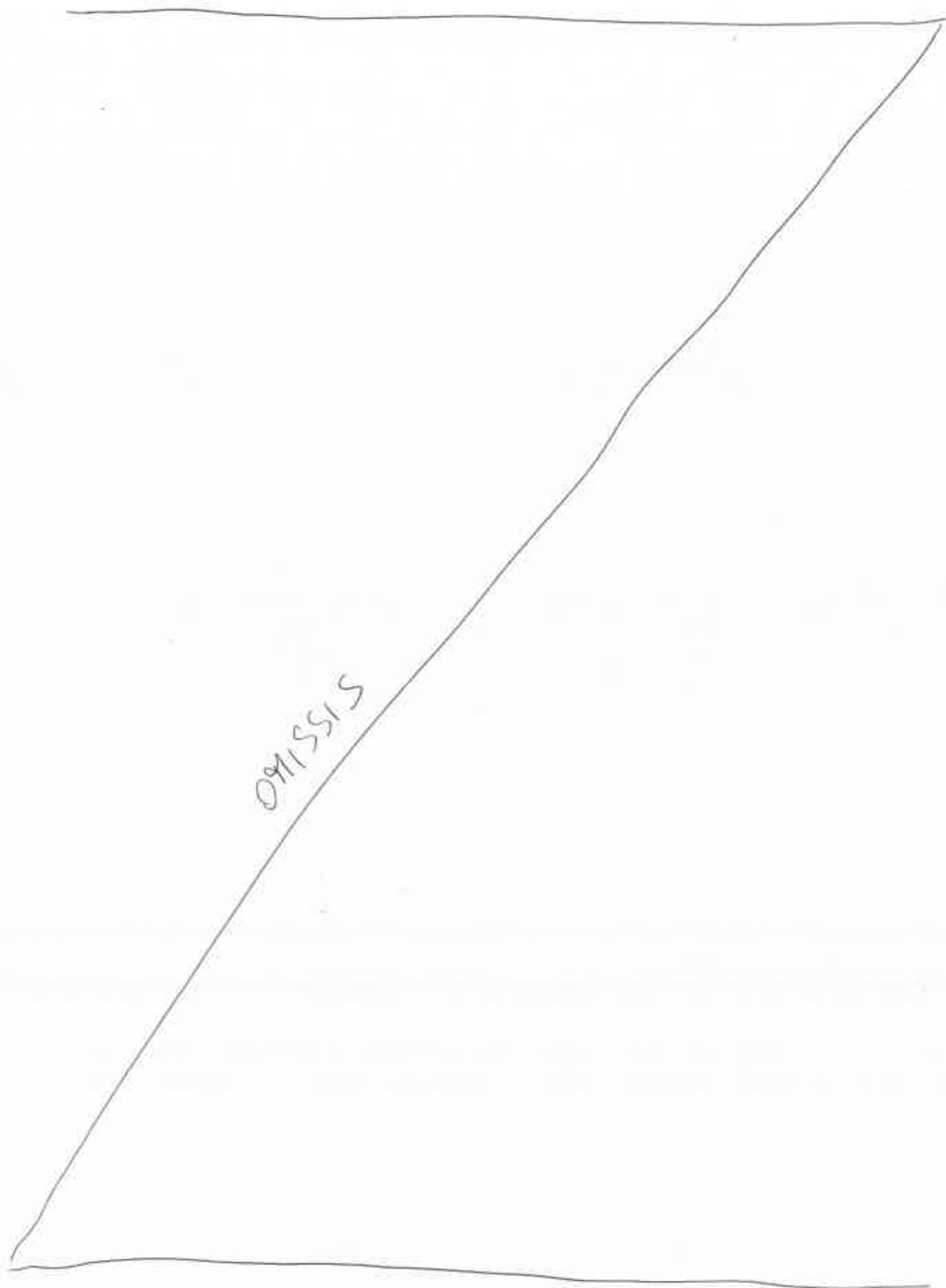
Le finiture comprendono pavimenti in Parquet, rivestimenti in gres ceramico di pregio, vasca idromassaggio, finestre in PVC con vetrocamera con oscuranti porte interne tamburate con finiture in legno, portoncino blindato, tinteggiature a tempera e nel complesso l'appartamento appare in ottime condizioni con livello di finiture superiore alla media .

Il garage di forma rettangolare con superficie utile di mq 24,50, ha accesso da una porta con infisso motorizzato basculante in lamiera ed è dotato di impianto elettrico.

Il posto macchine su piazzale pavimentato in asfalto e delimitato da segnaletica orizzontale ha una superficie di circa 17 mq.

- Gli immobili di proprietà sig. siti anche essi in Loc. Petignano, Via dei Battellieri n 3 sono costituiti da un garage di forma rettangolare con superficie utile di mq 15,60, sito al piano terra di un fabbricato condominiale avente accesso da una porta basculante in lamiera, dotato di impianto elettrico,

catastalmente censito al F.oglio 27 Particella 710 sub. 9, e da un posto macchina esclusivo di mq. 15 circa, posto sul piazzale di pertinenza del fabbricato e catastralmente censito al F.oglio 27 Particella 710 sub. 89 (All.2).



RISPOSTA AI QUESITI

1. La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma risulta completa di estratto catastale e certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
2. Dalla visura aggiornata presso l'Ufficio del Catasto sono stati accertati e confermati gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento così censiti:
 - Catasto fabbricati Comune di Orte (VT) Fg. 27 part. 710 sub. 41 categoria C/6, zona cens. 1, classe 2, consistenza 27 mq, superficie catastale 31 mq, rendita euro 32,07, via del Calafati snc piano T, in ditta nata a il cod. fisc. (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).
 - Catasto fabbricati Comune di Orte (VT) Fg. 27 part. 710 sub. 76, categoria A/2, zona cens. 1, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale 124 mq, rendita euro 449,32, via dei Calafati snc piano 3, in ditta nata a il cod. fisc. (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).
 - Catasto fabbricati Comune di Orte (VT) Fg. 27 part. 710 sub. 123, categoria C/6, zona cens. 1, classe 1, consistenza 18 mq, superficie catastale 18 mq, rendita euro 17,66, via dei Calafati snc piano T, in ditta nata a) il cod. fisc. (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).
 - Catasto fabbricati Comune di Orte (VT) Fg. 27 part. 710 sub.9, categoria C/6, zona ceris. '1, classe 2, consistenza 17 mq. superficie catastale 19 mq, rendita euro 20,19, via dei Calafati snc piano T, in ditta nato a [REDACTED] ilcod. fisc.
 - Catasto fabbricati Comune di Orte (VT) Fg. 27 part. 710 sub. 89, categoria C/6, zona cens.1, classe 1, consistenza 16 mq, superficie catastale 16 mq. rendita euro 15,70, via dei Calafati snc piano T, in ditta nato a il cod. fisc.

Nota: tutte le sopracitate unità immobiliari risultano edificate su area part. 710 (ex part. 229) trasferita all'urbano giusto tipo mappate del 21/04/2006 protocollo n. VT0048007 in atti dal- 21/04/2006 (n.48007.2/2006). L'indirizzo è variato a seguito del

cambiamento della toponomastica per cui attualmente invece di Via dei Calafati deve intendersi Via dei Battellieri 3.




3. Nel fascicolo è presente il *certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastale e dei registri immobiliari* del notaio dott. Andrea Zuccarello Marcolini di Messina che, relativamente al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, certifica i seguenti passaggi di proprietà:

A) Gli immobili in Orte (VT) fg. 27 part. 71 0/76-710/41 -710/123 erano pervenuti:

* A per intera piena proprietà in regime di separazione dei beni giusto atto di vendita in Notar Casadei Lairetta del 19/12/2006 rep.n. 25389/10334 trascritto il 29/12/2006 ai nn. 24846/17181 da potere della società con sede in Orte cod.fisc.....

* Alla società i summenzionati immobili, già terreno fg. 27 part.229-34,erano pervenuti: in parte (la part. 229) giusto atto di vendita in Notar Casadei Lairetta del 4/4/2005 rep. n. 22096/8790 trascritto il 11/4/2005 ai nn. 6610/4291 da potere dicon sede in Orte cod.fisc..... ed in parte (la part. 34) giusto atto di vendita in Notar Casadei Lairetta del 3/4/2006 rep. n. 24261/96923 trascritto il 11/4/2006 ai nn. 6674/4229 da potere di con sede in Orte (VT)cod.fisc.....

 i summenzionati immobili erano a sua volta pervenuti giusto atto di vendita in Notar Lanzillo Paola dei 28/7/1994 rep. n. 6896 trascritto il 8/8/1994 ai nn. 10500/8117 da potere di con sede in Roma cod. fisc.

B) Gli immobili in Orte (VT) fg. 27 part. 710/9-710/89 erano pervenuti:

* Ai sig., per l'intera piena proprietà, giusto atto di vendita in Notar Casadei Lairetta del 19/12/2006 rep.n. 25390/10335 trascritto il 29/12/2006 ai nn. 24847/17182 da potere dicon sede in Orte cod .fisc.;

* Alla societài summenzionati immobili, già terreno fg. 27 part. 229-34,erano pervenuti:

In parte (la part. 229) giusto atto di vendita in Notar Casadei Lairetta del 4/4/2005 rep.n.422096/8790 trascritto il 11/4/2005 ai nn. 6610/4291 da potere di con sede in Orte cod. fisc. ed in parte (la part. 34) giusto atto di vendita in Notar Casadei Lairetta del 3/4/2006 rep. n. 24261/9693 trascritto il 11/4/2006 ai nn. 6674/4229 da potere di con sede in Orte (VT) cod. fisc.

* A i summenzionati immobili erano a sua volta pervenuti giusto atto di vendita in Notar Lanzillo Paola del 28/7/1994 rep. n. 6896 trascritto il 8/8/1994, ai nn. 10500/8117 da potere di con sede in Roma cod. fisc.

C) Gli immobili in Orte (VT) fg. 61 part. 694/11 - 694-21- 694/22- 694/23- 694/24 - 694/25 erano pervenuti:

* Alla società per l'intera piena proprietà, i summenzionati immobili, già terreno fg. 61 part. 135, erano pervenuti, giusto atto di vendita in Notar Casadei Lauretta del 12/6/2006 rep. n. 24719/9874 trascritto il 14/6/2006 ai nn. 1-1384/7355 da potere di nato a cod.fisc., nata a il cod.fisc., nato ad il cod.fisc. e il cod fisc.

* Ai sig.ri i summenzionati immobili erano a loro volta pervenuti giusto atto di vendita per scrittura privata autenticata nelle firme dal Dott. Giuseppe Togandi Notaio in Orte il 27/6/1980 rep.n. 15260 ed In data 30/6/1980 rep. n. 15270/9134, trascritto il 11/7/1980 ai nn. 6898/5657 da potere di nata ad Orte il, nata ad Orte il, nato a Orte il, nato a Roma il, nata ad Orte il nato ad Orte il nata a il nata ad Orte nata ad Orte il nata a Terni, nata ad Orte il nata a Orte il, nato ad Orte il, nata ad Orte il nato a il nata a Segni il, nato a Roma l'..... nato a Roma il

4. Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, iscrizioni e trascrizioni:

ISCRIZIONE N. 7923/1355 del 28/04/2006 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato num. rep. 24400/9756 in Notar Casadei Lauretta dei 21/04/2006.

A favore: Cassa Di Risparmio Della Provincia Di Viterbo Spa con sede in Viterbo codice fiscale 01383000567 (domicilio ipotecario eletto Viterbo Via Mazzini 129).

Contro: [REDACTED] con sede in Orte (W) codice fiscale [REDACTED]

- Mutuo di euro 1.000.000,00, durata 10 anni, ipoteca di euro 1.500.000,00 gravante sugli immobili: fg. 27 par. 229 (NCT) e fg. part. 229 (NGEU).

ANNOTAZIONE N. 82251952 del 0910512007 a iscrizione derivante da frazionamento in quota num. rep. 25383110328 in Notar Casadei Lauretta del 19112/2006 gravante fra gli altri sull'immobile :

fg. 27 part. 710 sub. 123 capitale euro 100.000,00 ipoteca euro 150.000,00.

ANNOTAZIONE N. 82261953 del 0910512007 a iscrizione derivante da restrizione di beni num. rep. 25383110328 in Notar Casadei Lauretta del 19112/2006 gravante fra gli altri sugli immobili: fg. 27 part. 710 sub.9, fg.27 part.710 sub.89 .

ISCRIZIONE N. 1241612413 del 1610712008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num.rep. 27154/11745 in Notar Casadei Lauretta del 1110712008.

A favore: Cassa Di Risparmio Di Temi E Narni Spa_ con sede in Terni codice fiscale 00627710551 (domicilio ipotecario eletto Terni Corso Tacito 49).

Contro:

Mutuo di euro 1.000.000,00, durata 20 anni, ipoteca di euro 1.500.000,00 gravante sull'immobile fg. 61 part. 135.

ANNOTAZIONE N. 22591316 del 2210212012 a iscrizione derivante da frazionamento in quota num. rep.30584114464 in Notar Casadei Lauretta del 30/0112012 gravante fra gli altri sull'immobile: fg. 61 part. 694 sub. 25 capitale euro 32.598,00 ipoteca euro 48.897,00.

ISCRIZIONE N. 18221258 del 0910212017 ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo n. 1411/12517 dei 0710212017.

A favore: Equitalia Servizi Di Riscossione Spa con sede in Roma codice fiscale 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Monte Sacro - Viterbo).

Contro:

-Debito di euro 94.430,57 - ipoteca di euro 188.861,14 gravante sugli immobili: fg. 61 part. 694 sub. 22, fg.61 part. 694 sub. 23, fg. 61 part. 694 sub. 21, fg. 61 part. 694 sub. 24, fg. 61 part. 694 sub. 25 e fgl 61 part. 694 sub 11.

ISCRIZIONE N. 60761884 del 09105/2018 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n.208 del Tribunale di viterbo del 09/02/2017.'

.A favore: Unicredit Spa con sede in Roma codice fiscale 00348170101 (domicilio ipotecario eletto cc/o lo studio Dell'avv. Antonio Calandrelli sito in Viterbo Piazza Fontana Grande n. 6.) .

Contro:

-Sorte capitale euro 135.890,16, ipoteca di euro 150.000,00 gravante sugli immobili in oggetto.

TRASCRIZIONE N. 1483/1163 del 0È6102120'I9 nascente da pignoramento n. 60 del 24/01/2019 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo.

A favore: Fino 1 Securitisation SRL con sede in Milano, cod fisc. 09966380967.

Contro:

Gravante sugli immobili ; ,

fg. 27 part. 710 subb. 41 - 76 - 123 per 1/1 della proprietà su

fg. 61 part. 694 subb. 11-21-22-23-24-25 per 1/1 della proprietà sulla

fg. 27 part. 710 subb. 9 - 89 per 1/1 della proprietà su

5. I beni sono correttamente identificati nelle planimetrie catastali e mappe censuarie (All.1)
6. Sono stati acquisiti (All.4) presso l'ufficio di stato civile di Orte i certificati di Matrimonio della sig.rache risulta coniugata con il Sig. dal in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato in datadal comune di e del sig. che risulta coniugato con la Sig.ra dal in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato in datadal comune di e, relativamente alla, presso la camera di commercio di Viterbo la visura camerale la cui data di inizio attività risale e la cui composizione societaria è così composta:
 - Quote 60%
 - Quote 20%
 - Quote 20%
 - Amministratore Unico
7. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nelle premesse
8. Da un confronto tra la planimetria degli estratti di mappa catastale e la situazione reale si è rilevata una sostanziale conformità (All. 1);

9. E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite nel titolo di provenienza, la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi non rilevando alcune difformità.
10. L'identificativo catastale non include altre parti o porzioni aliene al pignoramento;
11. L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria
12. Stante la corrispondenza dei beni con la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi non si rende necessaria alcuna variazione o aggiornamento catastale;
13. L'utilizzo degli immobile è residenziale e si trovano in zone di PRG dove è consentita la destinazione residenziale
14. Da accesso agli atti presso il comune di Orte richiesto in data 05.09.2019 si è potuto accertare in data 07/10/2019 quanto segue:
 - Gli immobili siti in Loc. Petignano, Via dei Battellieri n. 3, di proprietà, risultano realizzati con Permesso a Costruire n 68/06 del 30/10/2006 ed agibilità richiesta in data 22/12/2008 prot. 14480 (All.7) e, dal confronto dello stato di fatto rilevato con gli elaborati progettuali non si riscontrano opere abusive (All.6).
 - Gli immobili siti in Orte Scalo di proprietà, siti in Largo Padre Geremia Subiaco, risultano realizzati con Permesso a Costruire n. 5/08 del 28/01/2008 e successivo Permesso di Costruire in sanatoria n. 46/10 del 14/09/2010, ed agibilità richiesta in data 26/10/2010 prot. 13758 ed attestata in silenzio/assenso in data 13/12/2012 (All. 8); dal confronto dello stato di fatto rilevato con gli elaborati progettuali non si riscontrano opere abusive(All.7).
 - Tutti gli immobili si trovano in zona di PRG "B" totalmente o parzialmente edificate dove è consentita la destinazione abitativa;
15. Sui beni non risultano presentate istanze di condono in quanto non vi sono abusi edilizi e/o difformità rispetto alle concessioni/permessi edilizi rilasciati.
16. Dai documenti in atti e dalle ricerche fatte presso il comune di Orte il bene non risulta interessato da usi civici né da gravami di altro genere(All.10);
17. Come risulta dalla nota rilasciata dallo "Studio Vittorini", amministratore di condominio dell'immobile, relativamente agli immobili di proprietà sig.ra, in via dei Battellieri n. 3, le spese condominiali ammontano ad €105,00 bimestrali pari ad € 630,00 annue. Dal prospetto inviato dall'amministratore di condominio, la

proprietà ha un debito pregresso verso lo stesso condominio di € 3819,47 di cui € 1'260,00 relativo agli ultimi due anni antecedenti la data della perizia, mentre relativamente agli immobili di proprietà in largo Padre Geremia Subiaco le spese mensili ammontano ad € 13,00 e verso lo stesso condominio risulta un debito, maturato negli ultimi due anni, di € 77,88 (All.5);

18. I beni sono pignorati per intero e, in considerazione della propria natura e composizione, è possibile venderli in più lotti;

19. I beni sono pignorati per intero

20. Allo stato dell'ultimo accesso in data 02.06.2019, gli immobili di proprietà risultava costituiti da appartamento, garage e posto macchine come precedentemente descritto, risultavano occupati dalla stessa proprietaria e dalla sua famiglia, così come gli immobili di proprietà [REDACTED] costituito da un garage ed un posto macchina e quelli della costituiti da un locale garage e cinque locali magazzino, risultavano occupati dagli stessi proprietari.

A giudizio dello scrivente, relativamente ai beni in via dei Battellieri n. 3, l'ubicazione in zona residenziale, in edificio di nuova costruzione e relativamente all'appartamento, il livello delle finiture li renderebbero appetibili, ma le condizioni del mercato immobiliare in genere ed in particolare quello di Orte che vede un grande numero di immobili in vendita sono sicuramente un elemento negativo per il collocamento dei beni sul mercato. Stessa considerazione vale per gli immobili in Orte, Largo Padre Geremia Subiaco, piccoli locali posti all'interno di un fabbricato condominiale il cui mercato potrebbe essere appetibile per i proprietari degli alloggi dello stesso fabbricato.

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

- Gli immobili siti nel Comune di Orte come descritti in premessa, possono essere collocati utilmente sul mercato in più lotti, per la formazione dei quali non vi è bisogno di frazionamenti e/o nuove confinazioni. Pertanto si vanno a formare i seguenti lotti:

1. **appartamento** al terzo piano di un fabbricato condominiale; catastalmente censito al F.glio 27 Particella 710 sub. 76, da un **garage** sito al piano terra dello stesso fabbricato, catastalmente censito al F.glio 27 Particella 710 sub. 41, e da

un **posto macchina** esclusivo posto sul piazzale di pertinenza del fabbricato e catastalmente censito al F.oglio 27 Particella 710 sub. 123.

2. **Locale garage** di forma rettangolare con superficie utile di mq 15,60, sito al piano terra di un fabbricato condominiale, catastalmente censito al F.oglio 27 Particella 710 sub. 9, e da un **posto macchina** esclusivo di mq. 15 circa, posto sul piazzale di pertinenza del fabbricato e catastalmente censito al F.oglio 27 Particella 710 sub. 89.

ONISSIS

I dati per la valutazione dell'immobile con **metodo comparativo** sono stati rilevati sia da indagine di mercato sulla vendita di immobili aventi simili caratteristiche nella zona di ubicazione dell'immobile che, da una ricerca sui siti di vendita immobiliare, per immobili simili variano da € 1200/mq ad € 1500/mq, sia dai dati forniti dall'agenzia delle entrate ed infine dall'osservatorio immobiliare della camera di commercio di Viterbo, applicando gli opportuni parametri correttivi in ragione della vetustà, degli impianti, delle finiture, che nel nostro caso sono sicuramente superiori al normale, della posizione in zona residenziale dell'ottimo stato di conservazione e tenuto conto anche della situazione immobiliare locale che vede sul mercato moltissimi immobili, il che ha portato ad un drastico abbattimento delle quotazioni, si è potuto ragionevolmente attribuire all'immobile residenziale un valore medio di mercato di €/mq 1450.

- Ai fini della determinazione del valore immobiliare verranno applicati alle superfici rilevate i coefficienti di omogeneizzazione desunti dal Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili residenziali.

Dati Camera di Commercio di Viterbo

Categorie, Orti e Orti scale							
Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/Mes/mes e	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredate Euro/Mese	Locazione Trilocale Arredate Euro/Mese	Tendenze
Abitazioni nuove e ristrutturate	1200-1300	5	300-350	400-440	370-430	630-600	stazionario
Abitazioni in buono stato abitate	800-1100		250-300	300-370			stazionario
Abitazioni da ristrutturare	480-700						stazionario
Posti auto scoperti							stazionario
Posti auto coperti							
Box singoli	450						
Uffici	750-900	5-5,5					stazionario
Negozi	800-900	5,0-5,5					stazionario
Locali per attività industriali	250-300	1,5-2,5					diminuzione
							stazionario

Provincia: VITERBO

Comune: ORTE

Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

DATI OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1500
Box	NORMALE	600	600
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400
Ville e Villini	Ottimo	1400	1600

STIMA DEI BENI

LOTTO 1 - Via dei Battellieri n. 3 - fg. 27 part. 710 subb. 76 -. 41 - 123

Piena proprietà di appartamento posto al terzo piano di palazzina condominiale, garage al P.T e posto macchina su piazzale interno.

- Ai fini della valutazione sono state omogeneizzate, con adeguati indici correttivi, le superfici con diversa destinazione alla superficie utile residenziale, che sarà il parametro di riferimento:

Superficie residenziale

mq.99,75

balconi

mq 16,90 x 0.20 =

mq 3,38

Garage	mq 24,50 x 0,50 =	mq 12,25
Posto macchina	mq 17,50 x 0.10=	<u>mq 1,75</u>
SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE		mq 117,13

- attribuendo alla superficie utile dell'immobile il valore di € 1'450,00 al metro quadrato stimato da indagine di mercato, si è proceduto alla seguente valutazione:

Superficie commerciale equivalente mq 117,13 x €/mq 1'450,00 =

Valore immobile euro 169 800,00

Arretrati condominio (ultimi due anni) euro 1 260,00

Valore Lotto 1 euro **168 540,00**

(centosessantottomilacinquecentoquaranta euro)

LOTTO 2 - Via dei Battellieri n. 3 - fg. 27 part. 710 subb. 9 - 89

Piena proprietà di garage al P.T e posto macchina su piazzale interno.

Garage	mq 15,60 x 0,50 =	mq 7,80
--------	-------------------	---------

Posto macchina	mq 15,00 x 0.10=	<u>mq 1,50</u>
----------------	------------------	----------------

SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE mq **9,30**

Superficie commerciale equivalente mq 9,30 x €/mq 1'450,00 =

Valore del lotto 2 € **13 485,00** (Tredicimilaquattrocentottantacinque euro).

MISSIS

07/555

ALLEGATI

- 1) Planimetrie
- 2) Planimetrie
- 3) Planimetrie
- 4) Visure stato civile e C/C
- 5) Situazione condominiale
- 6) Visure Urbanistica
- 7) Visura Urbanistica
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Quadro sinottico compendio lotti
- 10) Certificazione usi civici;
- 11) Atti di provenienza

Viterbo

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(arch. Claudio Settimi)