

Arch. Giancarlo Contessa
Via Quattro Giornate di Napoli n. 22
01033CivitaCastellana - VT
P.Iva:00389830563
C.F. CNTGCR55P30C765T
Tel.Cel.366 680 2004

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. ANTONINO GERACI

Oggetto: **PERIZIA TECNICA**

Esecuzione Immobiliare n. 95 R.G.E. 2020

████████████████████

contro

████████████████████

Civita Castellana, li 17/02/2021

Il C.T.U.

Arch. Giancarlo Contessa

PERIZIA TECNICA

Premesso:

- Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 95 R.G.E. 2020.
- Che con giusto provvedimento del G.E. dott. Antonino Geraci in data 27/12/2020 è stato nominato CTU il sottoscritto Arch. Giancarlo Contessa regolarmente iscritto al n. 126 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Viterbo, con studio in Civita Castellana (VT), via Quattro Giornate di Napoli n. 22 il quale ha prestato giuramento in data 14/01/2021.
- Che nella procedura suddetta dopo l'accettazione ed il giuramento di rito, gli veniva affidato l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato al fine di determinare il valore venale al comune commercio e di provvedere ad espletare quanto disposto dall'ex art.569 c.p.c. di cui si allega copia dei quesiti posti (allegato 1).
- Che un primo sopralluogo è stato fissato dal custode Dott. Stefano Tedeschi per il giorno 26/01/2021 alle ore 14:30 con convocazione delle parti.
- Che all'appuntamento era presente, oltre al sottoscritto C.T.U. ed al custode Dott. Stefano Tedeschi, uno degli esecutati e precisamente il sig. XXXXXXXXXX
- Che il sopralluogo sull'immobile sito nel Comune di Viterbo (VT) in via A. Saffi n. 47 si è svolto alla presenza di tutti i convenuti.
- Che alla fine del sopralluogo è stato redatto un verbale d'accesso dal custode e controfirmato dai presenti.

Pertanto, tutto ciò premesso, a seguito del sopralluogo effettuato, delle ricognizioni visive, della documentazione cartacea richiesta al N.C.E.U., al N.C.T., al Comune ed ai vari enti preposti, delle misurazioni effettuate e della documentazione fotografica e rilievi planimetrici (Allegato 2) il sottoscritto C.T.U. è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

RISPOSTA AL QUESITO n. 1:

Visitata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. alla data odierna mediante l'esame della documentazione in atti presso il fascicolo d'ufficio, il sottoscritto ritiene gli stessi completi.

RISPOSTA AL QUESITO n. 2:

Effettuate le visure del bene pignorato presso l'agenzia del territorio di Viterbo il sottoscritto ha verificato che la descrizione dell'unità immobiliare riportata nell'atto di pignoramento è conforme a quella attuale consentendo quindi la sua univoca identificazione.

RISPOSTA AL QUESITO n. 3:

Consultati i registri immobiliari dell'agenzia del territorio ufficio di pubblicità immobiliare e l'Archivio Notarile Distrettuale di Viterbo il sottoscritto ha acquisito copia conforme dei seguenti atti antecedenti il ventennio:

- Atto notarile pubblico, Notaio Mario Simoni del 28/04/1978 repertorio 19226 raccolta n. 10853 con il con quale i sig.ri [REDACTED] ciascuno per i propri diritti e unitamente per i 2/3 cedono, vendono e trasferiscono ai sig.ri [REDACTED] (già proprietario di 1/3) e [REDACTED] che accettano e comprano l'immobile oggetto di esecuzione (allegato 3 – atto originario)
- Trascrizione RG 6273 RP 6278 del 02/08/1978 SUCCESSIONE contro l'eredità di [REDACTED] deceduta in Viterbo il 13/07/1922 a favore dei figli [REDACTED] [REDACTED] (den.a n. 1 vol. 564) per l'immobile oggetto di esecuzione. (allegato 4 – prima successione)

RISPOSTA AL QUESITO n. 4:

Vista la documentazione agli atti e confrontata la stessa con l'immobile pignorato, consultati gli archivi Catastali presso l'ufficio del territorio, il sottoscritto ritiene gli stessi completi.

Alla data odierna sull'immobile in oggetto risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni nel ventennio (allegato 5 – Visure ipotecarie):

TRASCRIZIONE R.G. 2992 R.P. 2559 del 12/02/2003

Atto amministrativo – Atto per causa di morte - Ufficio del Registro del 16/11/1999 repertorio 65/1096 con il con quale i sig.ri [REDACTED] ereditano dal signor [REDACTED] l'immobile oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 6473 R.P. 5049 del 18/05/2012

Atto notarile pubblico – Atto per causa di morte - Notaio Faletti Raffaella del 16/05/2012 repertorio 10310/7130 con il con quale i sig.ri [REDACTED]

accettano tacitamente l'eredità dal signor [REDACTED] per l'immobile oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE R.G. 6474 R.P. 685 del 18/05/2012

Atto notarile pubblico, ipoteca volontaria, Notaio Faletti Raffaella del 16/05/2012 repertorio 10310/7130 con il con quale si iscriveva ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] a garanzia di mutuo per € 180.000,00 tasso interesse annuo 6,402% capitale di € 360.000,00 da rimborsare in 15 anni sull'immobile oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE R.G. 14786 R.P. 2178 del 02/11/2017

Atto Giudiziario Tribunale Civile di Brescia, del 14/04/2017, ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo, repertorio 2393 con il quale viene trascritto il decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per un capitale di € 42.653,17 totale € 50.000,00 sull'immobile oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 7157 R.P. 5525 del 14/06/2020

Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario di Viterbo - Verbale di pignoramento immobili richiesto dalla [REDACTED] contro [REDACTED] sull'immobile oggetto di esecuzione.

RISPOSTA AL QUESITO n. 5:

La descrizione dell'unità immobiliare riportata nell'atto di pignoramento è conforme allo stato attuale come riportato in atti consentendo quindi la sua univoca identificazione come si evince dall'allegato n. 6 (mappe e visure catastali).

RISPOSTA AL QUESITO n. 6:

Gli esecutati risultano essere nella seguente condizione di stato civile (Allegato 7 – Estratti di matrimonio):

- [REDACTED], coniugato con [REDACTED] in data 22/08/2004 – Gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.
- [REDACTED], coniugata con [REDACTED] in data 18/09/1988 - Gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Viterbo, in data 19/02/1998, è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Viterbo 13/06/1998 - Con provvedimento del Tribunale di Viterbo, in data 11/08/2003-02/11/2004 n. 1034/2003 è stato dichiarato lo scioglimento di

matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Viterbo 04/12/2004.

- [REDACTED], coniugata in data 15/09/1957 con [REDACTED] (deceduto il 17/05/1999) –
Con atto in data 01/03/1990 a rogito Notaio Giuseppe Dominici gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO n. 7:

A seguito del sopralluogo effettuato in data del 26/01/2021 il sottoscritto C.T.U. ha potuto verificare la consistenza del bene pignorato.

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un locale commerciale ubicato al livello stradale di un edificio di notevole importanza storica, il Palazzo Gentili ex Lanfarelli di Viterbo, residenza signorile a partire già dal XIV secolo, prospiciente via Saffi e che occupa un ampio fronte stradale individuato dal civico n. 37 al civico n. 55; l'immobile in questione si trova al civico n. 47. Il locale è di forma pressoché rettangolare e le dimensioni principali sono di ml 9,50 x 4,50 circa più una piccola zona atrio di ml 0,70 x 2,00 circa il tutto per una superficie complessiva calpestabile di mq 45,00 circa con un'altezza interna di ml 4,50. Il locale è coperto con una volta a botte a sesto ribassato e pressoché al centro, nella dimensione più lunga, è presente un arco a tutto sesto. All'interno è presente una struttura in legno di buona qualità, di un apprezzabile gusto d'arredo anche se ormai dismessa e poco funzionale, che oltre a costituire la scaffalatura per esposizione merce dell'attività commerciale preesistente, rappresenta la base di appoggio di un soppalco in legno che funge da deposito. Dal soppalco un'apertura con griglia metallica guarda direttamente su via Saffi. Le pareti laterali sono completamente ricoperte dalla struttura in legno in questione. In fondo al locale è stato ricavato un piccolo vano per w.c. anche esso inglobato nella struttura in legno che è l'elemento più degradato di tutto il locale. Tutte queste strutture sono rimovibili. Il G.E. ha disposto, con istanza del 26/12/2020, di non procedere alla liberazione del locale in virtù del comportamento collaborativo della parte esecutata. La pavimentazione del locale è in marmo di ottima qualità. Il locale è provvisto di impianto di illuminazione e impianto idrico; il contatore della fornitura elettrica è attivo mentre il contatore della fornitura idrica, posto all'esterno su via Saffi, è disattivato. Sul fronte di via Saffi è presente una porta vetrata di accesso che funge anche da vetrina espositiva, esiste poi una saracinesca avvolgibile in metallo di ampiezza ml 1,95 con azionamento elettrico. Ai lati della saracinesca sono presenti due vetrine con telaio in metallo, incassate nel muro, delle dimensioni di cm 75 x 170 profonde cm 20. Il tutto si presenta come un immobile in discrete condizioni di conservazione sia sotto l'aspetto strutturale che dei materiali.

L'immobile è distinto al catasto come segue: Foglio 170, part. 759, sub 2, zona cens. 1, cat C/1, classe 6, Consistenza 29 mq, Superficie catastale Totale 48 mq, Rendita € 1.398,88.

E' sito all'interno del centro storico del Comune di Viterbo.

La ripartizione proprietaria, come da visure catastali allegate, è la seguente:

██████████, proprietario per 1/6, ██████████, proprietaria per 1/6, ██████████, proprietaria per 4/6

RISPOSTA AL QUESITO n. 8:

Si fa presente che sulla base delle visure effettuate presso il catasto l'immobile pignorato corrisponde esattamente agli identificativi catastali presenti in banca dati consentendo quindi la sua univoca identificazione.

RISPOSTA AL QUESITO n. 9:

Le difformità riscontrate durante il sopralluogo sono le seguenti:

Dalle visure catastali si evince che originariamente esisteva una tramezzatura che divideva in locale in due, in corrispondenza di dove adesso c'è un arco a tutto sesto. Tale difformità riscontrata può essere sanata con SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 con le modalità della L.R. n. 15 del 2008 art. 19, previa acquisizione di parere di conformità da parte della Soprintendenza ai sensi dell'art. 167 D.Lgs 42/2004.

La sanatoria di tale difformità comporta i seguenti costi presunti:

- SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 con le modalità della L.R. n. 15 del 2008 art. 19, più acquisizione di parere di conformità da parte della Soprintendenza ai sensi dell'art. 167 D.Lgs 42/2004 e acquisizione parere paesistico più pratica per allineamento catastale: € 3.000,00 (Euro tremila/00)
- Sanzione pecuniaria prevista dalla L.R. n. 15 del 2008 art. 19 comma 1 che, valutata la lieve entità della difformità, viene calcolata pari al minimo della sanzione prevista cioè € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00)

RISPOSTA AL QUESITO n. 10:

Gli identificativi catastali relativi al bene pignorato non includono porzioni aliene comuni non pignorate.

RISPOSTA AL QUESITO n. 11:

L'immobile non deriva da una maggiore consistenza.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12:

Come già riportato alla risposta al quesito numero 9 la difformità riscontrata può essere sanata come descritto.

RISPOSTA AL QUESITO n. 13:

La zona del P.R.G. in cui è ubicato l'immobile **Foglio 170, part. 759, sub 2, cat C/1, classe 6** è contraddistinta come ZONA A1 – Centro storico -

Per tali zone il P.R.G. del Comune di Viterbo prevede:

ART. 5

ZONA A1 – CENTRI STORICI

Comprende i nuclei antichi del centro urbano e delle frazioni nei quali gli interventi di ristrutturazione e di restauro conservativo sono demandati alla preventiva approvazione dei Piani Particolareggiati ovvero dei Piani di attuazione per comparti unitari, da attuarsi mediante convenzioni tra il Comune ed i proprietari singoli o consorziati, secondo i perimetri e le indicazioni metodologiche che risulteranno da un Piano Quadro Generale esteso all'intero perimetro del Centro Storico interessato. In attesa dell'approvazione dei suddetti PP.PP, ovvero dei Piani di attuazione convenzionati, saranno ammesse solo operazioni di consolidamento e di normale manutenzione edilizia secondo quanto indicato ai seguenti punti:

a) rifacimenti di intonaci interni, pavimenti, tinteggiature;

b) rifacimento e sostituzione di infissi interni ed esterni, mantenendo i tipi originari con divieto di aprire nuovi vani, di modificare le attuali aperture di porte esterne e finestre, nonché le relative cornici, soglie e riquadrature; di modificare i tipi preesistenti di intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni;

c) rifacimento di solai di calpestio e di coperture fatiscenti, con l'obbligo di mantenere le caratteristiche dei manti di copertura ed i comignoli e con il divieto di incrementare la superficie utile e di modificare la quota di imposte dei solai stessi;

d) esecuzione di tramezzi interni, anche allo scopo di realizzare servizi igienici (per i quali, in deroga al R.E si ammette la ventilazione artificiale), con divieto di modificare la struttura muraria esistente.

Indipendentemente dall'approvazione dei piani particolareggiati sono ammessi interventi di restauro su edifici di grande interesse storico ed artistico, previa approvazione da parte della Soprintendenza ai Monumenti. Il rilascio della licenza è condizionato all'impegno di eliminare eventuali superfetazioni (quali gabinetti pensili, verande, ballatoi, manufatti sulle coperture e simili) che in ogni caso non sono computate nel calcolo dei volumi e delle superfici utili preesistenti. Il dimensionamento e la localizzazione dei parcheggi, saranno determinati in sede di piani particolareggiati. In ogni caso le operazioni di manutenzione, ovvero le operazioni di restauro, risanamento conservativo o trasformazione che saranno previste dai PP.PP, ovvero dai Piani di attuazione convenzionati dovranno essere effettuate in modo tale che la densità edilizia fondiaria di ogni isolato non superi quella preesistente, computata senza tener conto delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico. Per le eventuali nuove costruzioni nonché per le operazioni di ristrutturazione e trasformazione la densità edilizia fondiaria non potrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona relativa all'intera zona A1 ed, in nessun

caso i 5,00 mq/mc e l'altezza massima di ogni edificio non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico salva eventuale di versa indicazione dei PP.PP. Per le eventuali nuove costruzioni dovranno essere osservati i limiti di distanza minimi tra fabbricati maggiori o uguali ai 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto. In ogni caso la sagoma d'ingombro dei nuovi fabbricati dovrà essere contenuta entro l'inclinazione partente dalla base dell'edificio antistante e individuata come ipotenusa di un triangolo che avrà come altezza quella dell'edificio più alto e come base i 2/3 di detta altezza. Nell'ambito di tutta la zona A1 nelle operazioni di restauro e di risanamento conservativo non sarà consentito superare le altezze degli edifici attuali, computato senza tener conto delle superfetazioni, sovrastrutture e sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture. In ogni caso nell'intera zona A1, le distanze tra gli edifici ovvero tra i corpi diversi dello stesso edificio non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, ovvero tra i relativi allineamenti, computate senza tener conto delle superfetazioni e costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale. La distanza tra pareti finestrate e pareti opposte all'interno degli isolati e nei cortili verranno stabilite secondo le norme del R.E. vigente al momento dell'approvazione dei relativi progetti.

Destinazione d'uso:

nell'ambito dell'intera zona A1 non sarà ammesso il nuovo impianto delle seguenti attività direzionali (o l'ampliamento di quelle eventualmente esistenti oltre i limiti sottoindicati):

1) Uffici pubblici e privati con somma delle superfici lorde dei piani destinati ad ufficio maggiore di 500 mq.

2) Grandi magazzini di vendita di superficie maggiore a 500 mq.

3) Alberghi e pensioni della capacità superiore a 70 letti.

4) Autorimesse e autoasili per più di 50 auto.

Nei progetti relativi a tutti gli interventi che interessano la zona A1 dovranno in ogni caso essere indicate la consistenza e i caratteri delle strutture originarie, nonché i relativi interventi di consolidamento, la destinazione d'uso di ogni locale, la consistenza, il trattamento e il colore dei materiali da impiegare soprattutto negli esterni e nelle coperture. Dovrà inoltre prevedersi la conservazione integrale, il ripristino e la bonifica, di tutte le aree libere, con particolare riguardo ai giardini e alle aree verdi, l'eliminazione di costruzioni posticce, accessorie e non antiche degradate igienicamente, nonché la creazione di portici, anditi e spazi liberi all'interno degli isolati e la bonifica ed eventuale ampliamento dei cortili, cavedi e chiostrine interne.

RISPOSTA AL QUESITO n. 14:

Agli atti del Comune di Viterbo non risultano concessioni edilizie e non è stata reperita nessuna dichiarazione di agibilità. Risultano presenti quattro pratiche edilizie, tre a nome [REDACTED] e una a nome [REDACTED]. Due soltanto sono inerenti l'immobile oggetto di pignoramento e precisamente la n. 350/1990, a nome [REDACTED], relativa alla sostituzione di due bacheche esterne e una insegna luminosa esterna e la n. 494/1995, a nome [REDACTED], relativa al posizionamento di una insegna luminosa e di un faretto esterno (Allegato n. 9)

RISPOSTA AL QUESITO n. 15:

Non sono presenti istanze di condono.

RISPOSTA AL QUESITO n. 16:

Sull'immobile oggetto di pignoramento non sono presenti titoli gravanti da censo, livello o uso civico, si allega certificazione del Comune di Viterbo (Allegato 8 – Certificazione usi civici).

RISPOSTA AL QUESITO n. 17:

Non è presente un condominio.

RISPOSTA AL QUESITO n. 18:

E' possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

- **Lotto unico**

Foglio 170, part. 759, sub 2, zona cens. 1, cat C/1, classe 6, Consistenza 29 mq, Superficie catastale Totale 48 mq, Rendita € 1.398,88

- **Proprietà :**

- ██████████, proprietario per 1/6
- ██████████, proprietaria per 1/6
- ██████████, proprietaria per 4/6

RISPOSTA AL QUESITO n. 19:

L'immobile è pignorato per intero in quanto tutti i proprietari risultano esecutati.

Le percentuali di proprietà sono le seguenti;

- ██████████, proprietario per 1/6
- ██████████, proprietaria per 1/6
- ██████████, proprietaria per 4/6

L'immobile non è divisibile in natura.

RISPOSTA AL QUESITO n. 20:

L'immobile oggetto di pignoramento è libero con la presenza all'interno di strutture d'arredo ai fini commerciali e pochi materiali rivenienti da precedente esercizio.

Il G.E. ha disposto, con istanza del 26/12/2020, di non procedere alla liberazione del locale in virtù del comportamento collaborativo della parte esecutata.

RISPOSTA AL QUESITO n. 21:

Per la determinazione del più probabile valore locativo dell'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima basata su quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo relativamente al primo semestre 2019 comparato con quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al primo semestre 2020 , nonché da indagine diretta presso le più accreditate agenzie immobiliari della zona.

Pertanto vengono assunti come valori di riferimento, in relazione a quanto sopra esposto, alla destinazione d'uso, alla dislocazione, alla vetustà ed alle condizioni generali dell'immobile, i seguenti valori:

- €/mq 18,00 mensili per un totale di € 810,00 mensili,

RISPOSTA AL QUESITO n. 22:

L'immobile oggetto di pignoramento non è una casa coniugale.

RISPOSTA AL QUESITO n. 23:

L'immobile risulta gravato da vincolo monumentale da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Roma Frosinone Latina Rieti e Viterbo e dagli altri vincoli di seguito indicati:

- Nel sistema vincoli risultante in comune – Codice identificativo regionale VT 718 – Codice identificativo Soprintendenza 641 – Denominazione: PALAZZO GENTILI CON TUTTE LE SUE DECORAZIONI – Ubicazione: Via Aurelio Saffi dal civico 37 al 55 – Angolo Via fontanella di Sant'Angelo – Identificativi catastali: Foglio 170 particelle 757, 759 – Riferimenti decreti di vincolo: 28/12/1910 – 21/03/1922 – 30/03/1922.
- Nel sistema vincoli in rete del MIBACT – ID 390051 – Palazzo Gentili ex Lanfanelli – Di interesse culturale dichiarato - Indirizzo VIA SAFFI, 13 - Ente Competente ECP S283 - Sigla ECP SABAP-RM-MET - Denominazione ECP Soprintendenza Archeologia, belle arti - Ente Schedatore ESC S169 - Sigla ECS SBAP-LAZ - Denominazione ESC Soprintendenza per i Beni Architettonici.
- Sul P.T.P.R. adottato ricade nell'art. 29 delle norme tecniche "Paesaggio dei centri e nuclei storici" normato direttamente dall'art. 43 delle norme tecniche "Insediamenti urbani storici e territori con termini"
- Sul P.R.G. ricade in zona A1 – Centri storici – Art. 5 Norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Pertanto alla luce di questi vincoli in caso di alienazione l'immobile è soggetto a diritto di prelazione da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

RISPOSTA AL QUESITO n. 24:

Il più probabile valore di mercato del lotto unico è il seguente:

- **Lotto unico**

Foglio 170, part. 759, sub 2, zona cens. 1, cat C/1, classe 6, Consistenza 29 mq,
Superficie catastale Totale 48 mq, Rendita € 1.398,88

Quindi il valore del lotto risulta da: sup. utile 45 mq x valore/mq 1.700 € Totale € 76.500,00 (Settantaseimilacinquecento/00).

Dalla presente stima vanno detratte le spese descritte alla risposta al punto 9 che ammontano ad € 4.500,00 pertanto il valore del lotto ammonta a € **72.000,00 (Settantaduemila/00)**

RISPOSTA AL QUESITO n. 25:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima basata su quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo relativamente al primo semestre 2019 comparato con quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al primo semestre 2020 , nonché da indagine diretta presso le più accreditate agenzie immobiliari della zona.

Inoltre il sottoscritto C.T.U. ha tenuto in debita considerazione il fatto che tutti i parametri proposti dai suddetti enti ed agenzie immobiliari, relativamente agli immobili di tipo commerciale, sono riferiti a superfici lorde, (mentre le superfici calcolate nella presente perizia, come richiesto al punto 7, sono superfici nette calpestabili).

Pertanto vengono assunti come valori di riferimento, in relazione a quanto sopra esposto, alla destinazione d'uso, alla dislocazione, alla vetustà ed alle condizioni generali dell'immobile, i seguenti valori:

- €/mq 1.700,00

RISPOSTA AL QUESITO n. 26:

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e dalla consistenza dell'immobile oggetto di pignoramento le prospettive di un utile collocamento, a giudizio del sottoscritto C.T.U., sono quelle che mantengono inalterata la natura attuale del bene.

RISPOSTA ALQUESITO n. 27:

Non è presente un contratto di locazione.

Allegati:

- Quesiti del giudice (Allegato 1)
- Documentazione fotografica e rilievi planimetrici (Allegato 2)
- Atto originario (Allegato 3)
- Prima successione (Allegato 4)
- Visure ipotecarie (Allegato 5)
- Mappe e visure catastali (Allegato 6)
- Estratti di matrimonio (Allegato 7)
- Certificazione usi civici (Allegato 8)
- Pratiche edilizie Comune di Viterbo (Allegato 9)

Tanto doveva il sottoscritto C.T.U. in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Arch. Giancarlo Contessa