

Tribunale Civile di Viterbo

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n°367/2017

Il Giudice della Esecuzione

Dott. Antonino Geraci

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. 

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Geometra Maurizio Morandi



L'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Vitorchiano, provincia di Viterbo, precisamente nel centro storico del paese, in Vicolo delle Scalette n° 10, una piccola via pedonale secondaria, nella quale si accede da via del Belvedere.

L'appartamento disposto su più livelli ha altezze diverse tra un piano e l'altro. Fa parte di un complesso immobiliare ancor più grande infatti dei vari livelli che lo compongono solo una parete si affaccia al vicolo, le altre tre sono attaccate ad altri fabbricati/abitazioni. Si accede dal vicolo con una scala esterna in comproprietà con altra abitazione. Dal pianerottolo, al primo piano si accede all'abitazione, la cui altezza media utile è di cm 260, dove si trova l'ingresso con piccolo soggiorno e cucinino. Il portone di ingresso in legno è protetto ad una distanza di pochi centimetri da un ulteriore cancello metallico con serratura di sicurezza. Su questo piano non ci sono altre aperture o finestre.

Da una scala interna si sale al piano secondo, la cui altezza media utile è di cm 230, qui troviamo un ampio soggiorno con due finestre ed un servizio igienico senza finestra. Da altra scala ubicata nel lato opposto del vano soggiorno, si accede al piano terzo, dove troviamo la camera da letto con altro servizio igienico. Nella camera l'altezza è variabile da cm 130 nella parte bassa che guarda sul vicolo con finestra, mentre nella parte più alta l'altezza è di cm 230. Il servizio igienico senza finestra è alto cm 190.

Nella parte centrale della camera, in corrispondenza del colmo, è stato realizzato un solaio sopra il quale si trova un sottotetto ispezionabile la cui altezza va da cm 20 a cm 150, adibito a ripostiglio illuminato da un lucernario a tetto.

I solai sono tutti con travi in legno con orditura mista e non sono deformati.

I pavimenti sono al piano primo e secondo con piastrelle di cotto posti in opera a spina ungherese, il piano terzo nella camera con parquet di ottima qualità anch'esso posto in opera a spina ungherese.

Le pareti ed i soffitti ad eccezione delle parti lignee sono tinteggiate di bianco e sono in buono stato di conservazione.

Gli impianti idrico ed elettrico non sono di recente fattura ma "sembrano" funzionanti. Evidenzio la parola "sembrano" perché essendo staccate le utenze non ho avuto la possibilità di verificarli.

Gli infissi sono tutti in legno in buono stato di conservazione, i vetri delle finestre sono del tipo singolo.

I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono con piastrelle di gres di colore bianco anch'essi in buono stato.

Sono presenti due camini, uno all'ingresso ed uno in camera e due lavandini nei rispettivi bagni; oggetti di peperino con lavorazione antica di pregio.

Nel complesso l'appartamento che risulta non essere abitato già da diverso tempo è in buono stato perché entrando non si ha avuta la presenza di cattivo odore dovuto agli ambienti chiusi ed alle muffe.

La superficie totale dell'appartamento è di mq 110,00 utili calpestabili al netto di tutti i muri.

I riferimenti catastali rispecchiano quelli già descritti nella Certificazione dell'Atto di Pignoramento per quanto concerne l'individuazione del foglio e della particella,

l'immobile è quindi censito al Comune di Vitorchiano al foglio 14 particella 41 sub. 4, cat. A/4, classe 2, cons. 5,5, piano 1-2-3, rendita catastale € 264,17, come si riscontra nella certificazione allegata.

Non è conforme la planimetria depositata al Catasto con lo stato di fatto. Tale difformità si rileva al piano terzo dove in camera è presente una scala in legno facilmente asportabile che conduce ad un sottotetto ispezionabile e utilizzabile solo come ripostiglio. Pur essendo di modeste dimensioni il piccolo locale con altezza minima cm 20 e altezza massima di cm 150, risulta poter essere fruibile solo come ripostiglio. Tale difformità non è sanabile urbanisticamente per le dovute altezze estremamente minime e per il motivo che non può essere abitabile.

Confina con un lato a Sud-Sud/Ovest con la via pubblica "Vicolo delle Scalette" a Ovest con la S. [REDACTED] sui tre livelli, a Nord con la [REDACTED] [REDACTED] ed altri, a Est con altre UIU.

L'intero stabile, è stato realizzato ante 1936, quindi non risulta alcuna certificazione di agibilità.

L'appartamento è stato oggetto di intervento edilizio per ristrutturazione/risanamento igienico conservativo con modifiche interne, senza aumento di volumi e aperture verso l'esterno, del quale non risulta presentata alcuna autorizzazione al Comune, sanabile con pratica di CILA Edilizia in sanatoria la cui sanzione da pagare al Comune è di € 1.000,00.

Il valore dell'immobile nel comune mercato, in confronto con altri simili oggetto di recente commercio, detratta la sanzione al Comune di cui sopra, considerando lo stato



di conservazione dell'immobile che è in buone condizioni, con la superficie utile abitativa di mq 110,00 x €/mq 1.000, si ha un valore a base d'asta di € 109.000,00 (diconsi € centodiecimila/00), al netto dei 1.000,00 € per il Comune.

Il criterio di stima è per comparazione con immobili simili nel pubblico mercato e la fonte specifica utilizzata è OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI VITERBO ovviamente aggiornato al momento di stima, dalla cui fonte e con le dovute considerazioni intrinseche al bene pignorato si determina il più probabile valore di mercato.

È libero da vincoli storici, artistici, alberghieri, da contratti d'affitto, diritti demaniali o usi civili. Ovviamente ubicato in un centro storico di pregio qualunque attività edilizia è subordinata ad autorizzazione degli organi competenti.

Provenienza del bene pignorato:

Oltre il ventennio la proprietà del bene pignorato era di [REDACTED], la quale con atto pubblico notaio Magnanini Tertulliano del 24/09/1991, Rep. 30298, vendeva alla [REDACTED], acquistando in regime di separazione dei beni. Il 18/05/2007 con atto pubblico notaio Fortini Fabrizio, rep. 36914/20956 [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] che acquistava in piena proprietà.

Gravami sul bene pignorato:

- Verbale di pignoramento immobili num. part.12719 (num.gen. 16959) del 18/12/2017. Atto giudiziario Tribunale di Viterbo del 03/12/2017 rep. 1850



contro [REDACTED] a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena, gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario num. part. 1667 (num.gen.8943) del 19/05/2007. Atto pubblico Notaio Fortini Fabrizio del 18/05/2007 rep. 36715/20957 per un importo capitale di € 140.000,00 importo totale di € 280.000,00 della durata di 30 anni, contro [REDACTED] a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena, gravante sull'immobile in oggetto.

L'appartamento è libero e quindi non occupato da nessuno.

Si allega alla presente:

- Cronologia delle provenienze.
- Copia atto Notaio Magnanini rep. 30298 racc. 7458.
- Copia atto Notaio Fortini rep. 36914 racc. 20956.
- Visura storica aggiornata.
- Planimetria dell'immobile.
- Planimetria catastale del foglio di mappa.
- Documentazione fotografica.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Il tecnico Geom. Maurizio Morandi