

ORIGINALE PER USO UFFICIO

STUDIO TECNICO
Geometra Michele MALPELI
00185 Roma - Via dei Sabelli 55
Tel. 333.9401568
E.mail: geomalp@gmail.com

25 NOV 2014



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°362/2012 ad istanza della F.E.MORTGAGES S.r.l.
contro

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

[REDACTED]

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare promosso da [REDACTED] contro [REDACTED];

-che il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato il sottoscritto **Michele Malpeli, geometra, con studio in Roma, Via dei Sabelli n°55**, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta affidandogli i seguenti quesiti:

Tenuto conto dei documenti depositati dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e degli accertamenti che l'esperto riterrà di compiere presso Pubblici Uffici e/o Depositari di atti Pubblici, si proceda al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato, in relazione ai dati catastali (ed alle altre formalità indicate nell'art. 2826 cod. civ.) ed ai diritti appartenenti al debitore sul bene sottoposto ad esecuzione (art. 555 cod. civ.):

- 1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati 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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla

- base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- acquisire, 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. n.30 del D.P.R. 06.06.2001, n°380, dando prova, in caso di rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti);
- 2) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
 - 3) accertare 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 rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 - 4) procedere, 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;
 - 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire 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°38 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n°47;
 - 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla

- redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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 quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, 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 dalla L. 3 giugno 1940, n°1078;
 - 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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. 21.03.1978 n°59, convertito in L. 18.05.1978 n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
 - 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - 11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come 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 (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile se trascritta in data anteriore alla

- data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come fosse nuda proprietà);
- 13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
 - 14) inviare, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
 - 15) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
 - 16) depositare almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
 - 17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
 - 18) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
 - 19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
 - 20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1., nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Previo esame dei fascicoli, dei documenti in atti e dei registri catastali presso l'Ufficio del Territorio, dei documenti presso gli Uffici Finanziari competenti, il C.T.U., unitamente al Custode Giudiziario nominato Avv. D. Locci, convocava la parte al fine di effettuare l'identificazione del bene sottoposto ad espropriazione forzata.

Eseguite le opportune indagini a completamento, sia sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo dell'Ufficio che da quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il C.T.U. sottoscritto poteva acquisire ogni utile elemento necessario sia per poter rispondere ai quesiti postigli dal Signor Giudice della Esecuzione che per poter adempiere agli obblighi derivantigli dall'incarico ex art.568 c.p.c.

In Comune di Viterbo (quota 1000/1000): terreno di mq.910, censito al Catasto Terreni al Foglio 147 - Particella 267 - Qualità Canneto - mq.290 - e Foglio 147 - Particella 268 - Qualità Vigneto - mq.620 .

ELENCO DEI BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Dalla documentazione contenuta nel carteggio d'Ufficio ed in particolare dal verbale di pignoramento, risulta che sono stati sottoposti ad espropriazione forzata i seguenti beni immobili in Comune di Viterbo, Loc. Bagnaia:

1. Via Malatesta n.30 (quota 1000/1000): abitazione di tipo ultrapopolare, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 179 - Particella 55 sub.1 - Cat.A/5 - Vani 2,5 - Piano 1°-2°;
2. In Comune di Viterbo (quota 1000/1000): terreno di mq.910, censito al Catasto Terreni al Foglio 147 - Particella 267 - Qualità Canneto - mq.290 - e Foglio 147 - Particella 268 - Qualità Vigneto - mq.620 .

PROVENIENZA

Tenuto conto dei documenti depositati dal creditore procedente, di quelli reperiti in via preliminare presso i competenti uffici, lo scrivente C.T.U. ha potuto assodare la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità dei beni pignorati, ai dati censuari (rilevati dalla certificazione catastale aggiornata) ed ai diritti appartenenti al debitore (dedotti dagli atti di provenienza con il quale è divenuto proprietario).

Il signor [REDACTED] è proprietario della quota di 1/1 degli immobili oggetto di pignoramento, in virtù dei seguenti atti:

- Vendita Rep. N. 27.458 e Racc. N. 14.422 del 9.5.12003 (di Notaio Dott. Fabrizio Fortini) Nota presentata con Modello Unico n.6401.1/2003, Voltura n. 9644.1/2008 in atti dal 27/06/2008 (prot. VT0100802), Abitazione - Comune di Viterbo - Loc. Bagnaia - Via Malatesta n.30 (quota 1000/1000) censita al

Catasto Fabbricati al Foglio 179 - Particella 55 sub.1 - Cat.A/5 - Vani 2,5 - Piano 1°-2°;

- Vendita a rogito Notaio L. Orzi del 7.07.2006 Rep. 6579874 Racc. 30089, trascritto a Viterbo il 14.07.2006 al n.6318. Terreni censiti al Catasto Terreni al Foglio 147 - Particella 267 - Qualità Canneto - mq.290 - e Foglio 147 - Particella 268 - Qualità Vigneto - mq.620 .

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati riferito all'attualità, lo scrivente ritiene pertinente per la loro valutazione applicare il metodo di stima sintetico che deriva dalla comparazione dei valori unitari risultanti dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per beni simili. Vista e considerata l'attuale instabilità dei prezzi nel commercio immobiliare locale, si ritiene opportuno escludere le valutazioni analitiche.

Il metodo di stima così adottato consiste nell'applicare ai parametri VANO UTILE / METRO QUADRATO un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti. Più esattamente si tratta di un tipo di quotazione "colloquiale" attraverso la quale si stabilisce e determina il più probabile valore di mercato di un bene, mediante una similitudine più o meno diretta e complessa che prescinde dall'elemento base reddito. Questa valutazione è anche basata su una comparazione razionale con beni immobili dei quali si hanno ben presenti sia le condizioni intrinseche ed estrinseche (quali potrebbero essere ad esempio contratti d'affitto ultranovennali, ecc.), e sia il loro valore.

FORMAZIONE DEI LOTTI

I metodi basilari utilizzati per la ripartizione in lotti della proprietà sottoposta a pignoramento, sono fondati sulla possibilità di dividere gli immobili tenendo conto principalmente delle loro singole caratteristiche, cercando contemporaneamente di configurarli come entità economiche a se stanti capaci cioè di produrre un reddito proprio. La natura degli immobili ha reso fattibile in questo caso la creazione di due LOTTI, che qui di seguito vengono descritti e determinati in rapporto al loro aspetto economico, al grado di utilizzo ed alle qualità specifiche.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base dei documenti in atti (vedi certificazione ipotecaria), lo scrivente C.T.U. riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, che gravano sugli immobili oggetto di espropriazione forzata:

Terreni - Foglio 147 Particelle 268 e 267

- Trascrizione del 03.08.1987, Reg. Part. n. 6907 Reg. Gen. n. 8661, Pubblico Ufficiale ORZI LUIGI Rep. 27762 del 24/07/1987 – Atto tra Vivi – Compravendita
- Trascrizione del 17.07.2006, Reg. Part. n. 9008 Reg. Gen. n. 13748, Pubblico Ufficiale ORZI LUIGI Rep. 79874/30089 del 06/07/2006 – Atto tra Vivi – Compravendita
- Trascrizione del 01.08.2013, Reg. Part. n. 7821 Reg. Gen. n. 10367, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Viterbo Rep. 719 del 12/07/2013 – Atto Esecutivo Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili;

Fabbricati – Foglio 179 Particella 55 Sub 1

- Trascrizione del 20.10.1998, Reg. Part. n. 7864 Reg. Gen. n. 11089, Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Rep.17/869 del 01/03/1994 Atto per causa morte – Certificato Denuncia di Successione;
- Trascrizione del 10.05.2003, Reg. Part. n. 6401 Reg. Gen. n. 8012, Pubblico Ufficiale Fortini Fabrizio Rep. 27458/14422 del 09/05/2003 – Atto Tra Vivi – Compravendita;
- Iscrizione del 10.05.2003, Reg. Part. n. 1079 Reg. Gen. n. 8014, Pubblico Ufficiale Fortini Fabrizio Rep. 27459 del 09/05/2003 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo;
- Rettifica a Trascrizione del 13/05/2003 – Reg. Part. N. 6528 Reg. Gen. N. 8178 Pubblico Ufficiale Falletti Raffaella Rep. 3340 del 18/04/2003 – Atto tra Vivi – Donazione Accettata;
- Trascrizione del 26/09/2012 – Reg. Part. N. 10173 Reg. Gen. N. 12956 – Pubblico Ufficiale – Ufficiale Giudiziario Tribunale Rep. N. 846 del 18/09/2012 – Atto Esecutivo Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili;
- Trascrizione del 01/08/2013 – Reg. Part. N. 7821 Reg. Gen. N. 10367 – Pubblico Ufficiale – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo – Rep. N. 719 del 12/07/2013 – Atto Esecutivo Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

LOTTO 1

DATI CATASTALI

All'Agenzia del Territorio di Viterbo Sezione Fabbricati, al foglio 179 del Comune di Viterbo, particella 55 sub 1 (Via Malatesta n°30, piano primo e secondo, categ. A/5, classe prima, vani 2,50, rendita di € 74,89).

ESISTENZA DI DIRITTI REALI O PERSONALI DI GODIMENTO

Gli immobili sopra identificati sono utilizzati dal [REDACTED] (proprietario per 1/1).

REGOLARITA' URBANISTICHE E CATASTALI

L'unità immobiliare urbana in esame, si articola su due livelli, piano primo e secondo; il fabbricato di cui sono parte integrante risulta costruito in epoca antecedente il 1° settembre 1967 come dichiarato nell'atto di provenienza (Compravendita Rep. 27458 Racc. 14422 Dr. Fabrizio Fortini - Vendita - del 09/05/2003), comunque presumibilmente prima del 1942. Nella planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio sono riportati i piani primo, e secondo. Si evidenzia, per entrambi, una diversa distribuzione interna a seguito di ristrutturazione. Dal riscontro tra la planimetria catastale depositata in atti e lo stato dei luoghi, si evidenzia che al piano primo è stato realizzato un angolo cottura in adiacenza alla parete perimetrale e demolita la tramezzatura interna divisoria; al piano secondo sono state realizzate tramezzature interne per realizzazione vano bagno (privo di finestrate), e due camere di cui una priva di finestrate. Per tali interventi, eseguita la dovuta indagine presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, non si sono riscontrati atti amministrativi autorizzativi. Per tale motivazione l'Unità urbana necessita di regolarizzazione mediante pratica edilizia a sanatoria e conseguente deposito di variazione catastale, quantificabile in complessivi € 3000,00 (tremila,00) oltre oneri di Legge, per onorari e spese.

DESCRIZIONE

Trattasi di un di una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, ubicato in Viterbo, Loc. Bagnaia, Via Malatesta n°30 (costruito in blocchetti di tufo, solai in latero cemento e copertura a tetto); è composto da un piano primo di circa mq 35,00 composto da ingresso, soggiorno/pranzo e angolo cottura; da un piano primo per una superficie complessiva di circa mq 35,00 suddiviso in disimpegno,

bagno, e due camere. I vari livelli sono comunicanti tra loro tramite scala interna. L'unità urbana abitativa, si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione; è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo. Le rifiniture sono caratterizzate da: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi di interni in legno tamburato, infissi esterni in legno, vani bagno e angolo cottura maiolicati. La facciata principale è del tipo a vista, priva di intonaco e tinteggiata e versa in sufficienti condizioni manutentive generali.

VALUTAZIONE

Tenuto conto di quanto sopra esposto, si reputa congruo attribuire il valore unitario di € 1.000,00/mq per i piani primo e secondo; pertanto si avrà:

Foglio 179 Part. la 55 sub 1

P. Primo mq 35,00 x € 1.000,00/mq = € 35.000,00

P. Secondo mq 35,00 x € 1.000,00/mq = € 35.000,00

Totale € 70.000,00

Il Valore assunto è da considerarsi al netto dei costi per regolarizzazione.

LOTTO 2

DATI CATASTALI

All'Agenzia del Territorio di Viterbo Sezione Terreni:

al foglio 147 del Comune di Viterbo, particella 267 (Canneto, classe prima, Superficie 290 mq, reddito dominicale € 0,75, agrario € 0,45);

al foglio 147 del Comune di Viterbo, particella 268 (Vigneto, classe seconda, Superficie 620 mq, reddito dominicale € 5,12, agrario € 2,88);

ESISTENZA DI DIRITTI REALI O PERSONALI DI GODIMENTO

Gli immobili sopra identificati sono utilizzati dal [REDACTED]
[REDACTED] (proprietario per 1/1 in regime di separazione di beni)

REGOLARITA' URBANISTICHE E CATASTALI

Il modesto appezzamento di terreno ricade nel vigente strumento urbanistico in zona A1, all'interno del perimetro del Centro Storico e all'interno del perimetro del vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. 42/04, il tutto come meglio specificato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica n. 24-p.vo 24 del 1302/2014. All'atto del

sopralluogo si è riscontrata l'esistenza di n. 2 manufatti adibiti a deposito materiali agricoli. Tenuto conto che i sopracitati manufatti non sono stati dichiarati nell'atto di provenienza, e che dalle indagini esperite presso il competente Ufficio Tecnico Comunale di Viterbo, non è emersa alcuna autorizzazione amministrativa, si deduce che gli stessi siano stati realizzati abusivamente e non sanabili. Il ripristino dello stato dei luoghi, consistente nella demolizione dei sopracitati manufatti, e nel trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta, è quantificabile in complessivi € 5.000,00 (cinquemila,00)

DESCRIZIONE

Trattasi di un di terreno agricolo di modesta entità, ricavato dal terrazzamento naturale, parzialmente incolto. L'accesso è garantito da cancello in metallo posizionato sulla strada poderale.

VALUTAZIONE

Tenuto conto di quanto sopra esposto si reputa congruo attribuire il valore a corpo al netto dei costi di ripristino; pertanto si avrà:


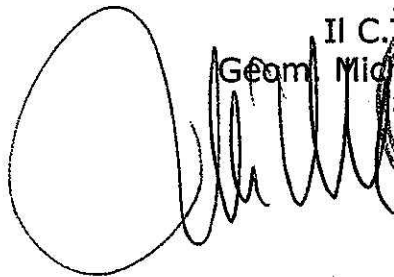
Foglio 179 Part.la 267 e 268

• terreno mq 910 a corpo = € 2.000,00

Tanto doveva il sottoscritto in evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo lì, 13 novembre 2014

Il C.7
Geom. Michele Martelli



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°362/2012 R.G.

QUADRO SINOTTICO

LOTTO 1	
Categoria	Appartamento
Ubicazione	Comune di Viterbo - loc. Bagnaia - Via Malatesta n°30
Descrizione	Appartamento articolato su due livelli piano primo e secondo con accesso da vano scala di raccordo con il piano strada. L'Unità si compone AL PIANO PRIMO da ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura; AL PIANO SECONDO da disimpegno, due camere, e bagno; il tutto in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.
Dati catastali	N.C.E.U. VT - foglio 179 - p.lia 55 - sub 1 - Vani 2,5 - cat.A/5 - cl. 1 - rendita € 74,89
Urbanistica	Edificato in contesto edilizio consolidato in epoca antecedente il 01/09/1967
Diritti reali	Piena proprietà pari ad 1/1 spettante a [REDACTED]
Valutazione	€ 70.000,00 (Diconsi Euro Settantamila/00 cent.)
Note	l'Unità urbana necessita di regolarizzazione mediante pratica edilizia a sanatoria e conseguente deposito di variazione catastale, quantificabile in complessivi € 3000,00 (tremila,00) oltre oneri di Legge, per onorari e spese. Il Valore assunto è da considerarsi al netto dei costi per regolarizzazione.

LOTTO 2	
Categoria	Terreno
Ubicazione	Comune di Viterbo - loc. Bagnaia - Loc. Grotta Forata
Descrizione	Unico lotto perimetrato da rete metallica, con sovrastanti n.2 magazzini realizzati con pannelli in legno e copertura in bandoni, adibiti a deposito attrezzi. Accesso al Lotto da cancella carrabile in metallo. Il tutto in Mediocri condizioni di manutenzione e conservazione
Dati catastali	N.C.T. VT - foglio 147 - p.lia 267 - sup. 290 mq - cat. canneto - cl. 1 - rendita € 0,45 N.C.T. VT - foglio 147 - p.lia 268 - sup. 620 mq - cat. vigneto - cl. 2 - rendita € 2,88
Urbanistica	
Diritti reali	Piena proprietà pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni spettante a [REDACTED]
Valutazione	terreni € 2.000,00 (Diconsi Euro Duemila/00 cent.)
Note	all'interno del Lotto, sono presenti n.2 magazzini realizzati in assenza di permessi e non sanabili. Il ripristino dello stato dei luoghi è quantificabile in complessivi € 5.000,00 (cinquemila,00). Il Valore assunto è da considerarsi al netto dei costi di regolarizzazione.

