

TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 02/2020
ad istanza

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.
Dott. Maurizio Tauci
G.L. in Ingegneria Civile e Ambientale

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n° 02/2020

ad istanza



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare R.G.E. 02/2020, contro [REDACTED]

-che il Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino GERACI, ha nominato il sottoscritto Dott. Maurizio Tauci, geometra laureato in Ingegneria Civile e Ambientale, con studio in Viterbo, Piazza Gen. C.A. Dalla Chiesa nc. 7, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta, affidandogli quanto segue:

- 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 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), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo di ufficio;
- 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;
- 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;
- 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);
- 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;
- 6) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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 annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
 - 7) Descriva, previo accesso necessario, 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 (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria e riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini delle pubblicità della vendita;
 - 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 rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;
 - 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 (graficamente) il tipo e la 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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;
 - 10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comunei o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
 - 11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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 il pignoramento;
 - 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 siano necessari titoli abilitativi;

- 13) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale.....) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) Indichi 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n.47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) Dica se è 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 allegghi in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tendo conto delle 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 dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) 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; 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 marzo 1978 n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con cata antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) 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 un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22)** 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 nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri e anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre 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;
- 23)** Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;
- 24)** Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 25)** Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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;
- 26)** Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27)** 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;
- 28)** Fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti

appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico, l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);

- 29) Invia a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, 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 procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito e al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 30) Depositi almeno 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) Intervenga in ogni caso 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. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;
- 32) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) Alleghi 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) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione- integrale e privacy- laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) Provvedere a redigere su apposito foglio a parte e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6,

nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento;

35) Alleghi alla relazione:

- a) La planimetria del bene
- b) La visura catastale attuale
- c) Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- d) 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;
- e) Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni e iscrizioni)
- f) Copia atto di provenienza
- g) Quadro sinottico in triplice copia
- h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In data 29/09/2021 alle ore 09:30 si è svolto il primo sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Viterbo, in via Pasubio nc. 5 angolo via Monte Nero nc. 26 a cui è intervenuta, oltre al sottoscritto, il Custode Giudiziario Avv.to Maria Giacinta AMODIO, il [REDACTED] e uno degli attuali occupanti di una delle unità immobiliari pignorate [REDACTED]. In tale sopralluogo si è potuto dare atto del compendio nella sua interezza per le unità immobiliari accessibili. Il sottoscritto vista la difficoltà di accesso di alcune unità immobiliari e la quantità di unità da rilevare ha definito ulteriore sopralluogo per continuare le operazioni di rilievo ai fini stimativi. In data 08/10/2021 ha continuato con i rilievi accedendo anche alla maggior parte dei locali posti al primo piano sotto il livello stradale invase dall'acqua proveniente con molta probabilità da una falda acquifera presente nel sottosuolo e affiorante al piano. In data 19/11/2021 ha potuto rilevare gli appartamenti occupati dai signori [REDACTED] (sub. 20) e [REDACTED] (sub. 24). Non ho potuto rilevare l'appartamento al sub. 23 in quanto chiuso e occupato alla data dei sopralluoghi dal signor [REDACTED]. In data 17 gennaio 2022 alla presenza [REDACTED] si è potuto accedere al sub. 23 ed effettuare i rilievi di rito.

Alla fine dei rilievi sono state svolte in modo compiuto le operazioni di rilievo metrico, fotografico ed è stato verificato lo stato manutentivo e di completezza delle unità immobiliari accessibili. oggetto della consulenza.

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 sottoscritto C.T.U. ha potuto rispondere ai quesiti postigli dall'Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivategli dall'incarico.

ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO **(come da stralcio verbale di pignoramento e correlativa nota di trascrizione)**

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, risulta che sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobiliari:

- per la piena proprietà

[REDACTED]

- a) Autorimessa nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 674 subalterno 2;
- b) Autorimessa nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 674 subalterno 3;
- c) Autorimessa nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 674 subalterno 4;
- d) Autorimessa nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 674 subalterno 5;
- e) Autorimessa nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 674 subalterno 6;
- f) Autorimessa nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 674 subalterno 7;
- g) Autorimessa nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 674 subalterno 8;
- h) Autorimessa nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 674 subalterno 9;
- i) Autorimessa nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 674 subalterno 10;
- j) Autorimessa nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 674 subalterno 11;
- k) Magazzino nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 674 subalterno 12;
- l) Magazzino nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 674 subalterno 13;
- m) Unità in corso di costruzione nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 674 subalterno 16;
- n) Unità in corso di costruzione nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 674 subalterno 17;
- o) Unità in corso di costruzione nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 674 subalterno 18;
- p) Abitazione nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 674 subalterno 19;
- q) Abitazione nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 674 subalterno 20;
- r) Abitazione nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 674 subalterno 21;
- s) Abitazione nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 674 subalterno 22;
- t) Abitazione nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 674 subalterno 23;
- u) Abitazione nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 674 subalterno 24;
- v) Abitazione nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 674 subalterno 25;
- w) Abitazione nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 674 subalterno 26;
- x) Magazzino nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 674 subalterno 27;
- y) Terreno nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 672;
- z) Terreno nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 673;
- aa) Terreno nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 678;
- bb) Terreno nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 679;
- cc) Terreno nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 680;
- dd) Terreno nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 682;
- ee) Terreno nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 683;
- ff) Terreno nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 684;
- gg) Terreno nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 171 particella 685.

OPERAZIONI PRELIMINARI E
VERIFICA DELL'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE
CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO
CONTROLLO DELLA PROVENIENZA DEI BENI

Premessa:

Ai sensi della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c. il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali nonché ai diritti appartenenti alla parte debitrice sui beni sottoposti ad esecuzione.

In base a detto controllo è stato possibile verificare che nell'atto di pignoramento trascritto a Viterbo il 03/01/2020 ai nn. 41 R.G. e 38 R.P. di formalità, si pignora:

1. **Stalle,Scuderie,Rimesse,Autorimesse** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 674 subalterno 2;
2. **Stalle,Scuderie,Rimesse,Autorimesse** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 674 subalterno 3;
3. **Stalle,Scuderie,Rimesse,Autorimesse** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 674 subalterno 4;
4. **Stalle,Scuderie,Rimesse,Autorimesse** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 674 subalterno 5;
5. **Stalle,Scuderie,Rimesse,Autorimesse** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 674 subalterno 6;
6. **Stalle,Scuderie,Rimesse,Autorimesse** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 674 subalterno 7;
7. **Stalle,Scuderie,Rimesse,Autorimesse** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 674 subalterno 8;
8. **Stalle,Scuderie,Rimesse,Autorimesse** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 674 subalterno 9;
9. **Stalle,Scuderie,Rimesse,Autorimesse** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 674 subalterno 10;
10. **Stalle,Scuderie,Rimesse,Autorimesse** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 674 subalterno 11;
11. **Magazzini e Locali di Deposito** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 674 subalterno 12;
12. **Magazzini e Locali di Deposito** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 674 subalterno 13;
13. **F3 Unità in corso di costruzione** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 674 subalterno 16;
14. **F3 Unità in corso di costruzione** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 674 subalterno 17;

15. **F3 Unità in corso di costruzione** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 674 subalterno 18;
16. **Abitazione di tipo Civile** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 674 subalterno 19;
17. **Abitazione di tipo Civile** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 674 subalterno 20;
18. **Abitazione di tipo Civile** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 674 subalterno 21;
19. **Abitazione di tipo Civile** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 674 subalterno 22;
20. **Abitazione di tipo Civile** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 674 subalterno 23;
21. **Abitazione di tipo Civile** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 674 subalterno 24;
22. **Abitazione di tipo Civile** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 674 subalterno 25;
23. **Abitazione di tipo Civile** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 674 subalterno 26;
24. **Magazzini e Locali di Deposito** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 674 subalterno 27;
25. **Terreni** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 672;
26. **Terreni** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 673;
27. **Terreni** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 678;
28. **Terreni** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 679;
29. **Terreni** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 680;
30. **Terreni** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 682;
31. **Terreni** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 683;
32. **Terreni** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 684;
33. **Terreni** nel Comune di Viterbo, distinto nel catasto fabbricati al foglio 171 particella 685;

In merito al compendio pignorato l'Esperto ha ritenuto di proporre all'Ill.mo Giudice per l'Esecuzione due soluzioni di messa in vendita:

- la soluzione uno determinata dall'intero compendio e quindi determinato in un lotto unico;
- la soluzione due conformata da otto lotti separati che comprendono necessari accorpamenti di subalterni e delle loro pertinenze, il tutto come di seguito spiegato nella consulenza.

RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI

Quesito n. 1)

Nel fascicolo di procedura è presente un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma c.p.c.).

Dall'analisi della documentazione, il sottoscritto ha potuto verificare la copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e che è presente all'interno del certificato notarile l'elenco delle formalità relative alle iscrizioni/trascrizioni che gravano sull'immobile alla data del 10/01/2020 (data indicata nella certificazione notarile).

E' presente l'estratto di mappa catastale.

Quesito n. 2)**DATI CATASTALI:**

Beni Pignorati, all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio con i seguenti identificativi:

Catasto fabbricati – Comune di Viterbo

Intestazione catastale:

- [REDACTED] - proprietà per 1/1

Catasto	Fg.	P.IIIa	Sub.	Categoria – classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Fabbricati	171	674	2	C/6 di 4 ^a classe	48	51	€ 176,01
Fabbricati	171	674	3	C/6 di 4 ^a classe	21	22	€ 77,00
Fabbricati	171	674	4	C/6 di 4 ^a classe	23	25	€ 84,34
Fabbricati	171	674	5	C/6 di 4 ^a classe	22	23	€ 80,67
Fabbricati	171	674	6	C/6 di 4 ^a classe	23	26	€ 84,34
Fabbricati	171	674	7	C/6 di 4 ^a classe	24	26	€ 88,00
Fabbricati	171	674	8	C/6 di 4 ^a classe	18	20	€ 66,00
Fabbricati	171	674	9	C/6 di 4 ^a classe	48	25	€ 176,01
Fabbricati	171	674	10	C/6 di 4 ^a classe	24	25	€ 88,00

Fabbricati	171	674	11	C/6 di 4 ^a classe	28	31	€ 102,67
Fabbricati	171	674	12	C/2 di 6 ^a classe	2	3	€ 8,68
Fabbricati	171	674	13	C/2 di 6 ^a classe	3	4	€ 13,01
Fabbricati	171	674	16	In corso di costruzione			
Fabbricati	171	674	17	In corso di costruzione			
Fabbricati	171	674	18	In corso di costruzione			
Fabbricati	171	674	19	A/2 di 4 ^a classe	3 vani	57	€ 457,06
Fabbricati	171	674	20	A/2 di 4 ^a classe	3 vani	62	€ 457,06
Fabbricati	171	674	21	A/2 di 4 ^a classe	5,5 vani	99	€ 837,95
Fabbricati	171	674	22	A/2 di 4 ^a classe	2,5 vani	57	€ 380,89
Fabbricati	171	674	23	A/2 di 4 ^a classe	3 vani	62	€ 457,06
Fabbricati	171	674	24	A/2 di 4 ^a classe	5,5 vani	98	€ 837,95
Fabbricati	171	674	25	A/2 di 4 ^a classe	7 vani	120	€ 1066,48
Fabbricati	171	674	26	A/2 di 4 ^a classe	5,5 vani	99	€ 837,95
Fabbricati	171	674	26	C/2 di 6 ^a classe	26	43	€ 112,79

Catasto Terreni – Comune di Viterbo

Intestazione catastale:

○ [REDACTED] - proprietà per 1/1

Catasto	Fg.	P.IIa	Sub.	Qualità e classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreno	171	672		Seminativo arboreo 1 ^a classe	00.00.27	€ 0,25	€ 0,11
Terreno	171	673		Seminativo arboreo 1 ^a classe	00.00.09	€ 0,08	€ 0,04

Terreno	171	678		Seminativo arboreo 1 ^a classe	00.00.09	€ 0,08	€ 0,04
Terreno	171	679		Seminativo arboreo 1 ^a classe	00.00.14	€ 0,13	€ 0,06
Terreno	171	680		Seminativo arboreo 1 ^a classe	00.01.16	€ 1,08	€ 0,48
Terreno	171	682		Seminativo arboreo 1 ^a classe	00.00.07	€ 0,07	€ 0,03
Terreno	171	683		Seminativo arboreo 1 ^a classe	00.00.30	€ 0,28	€ 0,12
Terreno	171	684		Seminativo arboreo 1 ^a classe	00.00.52	€ 0,48	€ 0,21
Terreno	171	685		Seminativo arboreo 1 ^a classe	00.00.62	€ 0,58	€ 0,26

I dati catastali attuali sono idonei ai fini della esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento e i dati indicati nell'atto di pignoramento risultano corretti alla data dello stesso.

Quesito n. 3)

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate settore Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti in data anteriore al ventennio precedente la data del 04/12/2020 (data della trascrizione pignoramento), si elencano, di seguito, tutti i passaggi di proprietà relativi ad entrambi i beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio.

Beni al foglio 171:

- p.lla 674 sub. 2 (Box auto C/6);
- p.lla 674 sub. 3 (Box auto C/6);
- p.lla 674 sub. 4 (Box auto C/6);
- p.lla 674 sub. 5 (Box auto C/6);
- p.lla 674 sub. 6 (Box auto C/6);
- p.lla 674 sub. 7 (Box auto C/6);
- p.lla 674 sub. 8 (Box auto C/6);
- p.lla 674 sub. 9 (Box auto C/6);
- p.lla 674 sub. 10 (Box auto C/6);
- p.lla 674 sub. 11 (Box auto C/6);
- p.lla 674 sub. 12 (Magazzino C/2);
- p.lla 674 sub. 13 (Magazzino C/2);
- p.lla 674 sub. 16 (In corso di costruzione F/3);
- p.lla 674 sub. 17 (In corso di costruzione F/3);
- p.lla 674 sub. 18 (In corso di costruzione F/3);

- p.lla 674 sub. 19 (Abitazione A/2);
 - p.lla 674 sub. 20 (Abitazione A/2);
 - p.lla 674 sub. 21 (Abitazione A/2);
 - p.lla 674 sub. 22 (Abitazione A/2);
 - p.lla 674 sub. 23 (Abitazione A/2);
 - p.lla 674 sub. 24 (Abitazione A/2);
 - p.lla 674 sub. 25 (Abitazione A/2);
 - p.lla 674 sub. 26 (Abitazione A/2);
 - p.lla 674 sub. 27 (Soffitta-Magazzino C/2);
 - p.lla 672 (terreno);
 - p.lla 673 (terreno);
 - p.lla 678 (terreno);
 - p.lla 679 (terreno);
 - p.lla 680 (terreno);
 - p.lla 682 (terreno);
 - p.lla 683 (terreno);
 - p.lla 684 (terreno);
 - p.lla 685 (terreno).
-
- **Atto di compravendita** rogato dal [redacted] il 27/10/2009 rep. 67643 racc. 38714, trascritto il [redacted], a favore di [redacted] con sede in Viterbo per la quota di 1/1 della piena proprietà, contro [redacted] per la quota di 1/4 della piena proprietà, [redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà e [redacted] per 1/4 della piena proprietà;
 - **Dichiarazione di Successione legittima** apertasi il 16/01/2008 per 1/2 della piena proprietà presentata il [redacted] a favore [redacted] per la quota di 1/4 della piena proprietà e [redacted] per 1/4 della piena proprietà contro [redacted];
 - **Accettazione Tacita di Eredità** rogato dal [redacted], trascritta il [redacted];
 - **Atto di Donazione Accettato** a rogito [redacted], trascritto a Viterbo il [redacted] per la quota di 1/2 della nuda proprietà e [redacted] per la quota di 1/2 della nuda proprietà contro [redacted] per 1/1 della nuda proprietà, riservandosi quest'ultimo il diritto di usufrutto di cui non risulta presentata la voltura per riunione d'usufrutto.

Variazioni Catastali relative ai beni:

foglio 171 p.lla 674 sub. 1:

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;
- Variazione toponomastica d'ufficio del 05/04/2016 prot. n. VT0026908.

foglio 171 p.lla 674 sub. 2

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;
- Variazione nel classamento del 13/10/2015 prot. VT0068970;
- Variazione toponomastica d'ufficio del 05/04/2016 prot. n. VT0026896.

foglio 171 p.lla 674 sub. 3

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;
- Variazione nel classamento del 13/10/2015 prot. VT0068970;
- Variazione toponomastica d'ufficio del 05/04/2016 prot. n. VT0026897.

foglio 171 p.lla 674 sub. 4

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;
- Variazione nel classamento del 13/10/2015 prot. VT0068970;
- Variazione toponomastica d'ufficio del 05/04/2016 prot. n. VT0026898.

foglio 171 p.lla 674 sub. 5

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;
- Variazione nel classamento del 13/10/2015 prot. VT0068970;
- Variazione toponomastica d'ufficio del 05/04/2016 prot. n. VT0026899.

foglio 171 p.lla 674 sub. 6

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;
- Variazione nel classamento del 13/10/2015 prot. VT0068970;
- Variazione toponomastica d'ufficio del 05/04/2016 prot. n. VT0026900.

foglio 171 p.lla 674 sub. 7

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;
- Variazione nel classamento del 13/10/2015 prot. VT0068970;
- Variazione toponomastica d'ufficio del 05/04/2016 prot. n. VT0026901.

foglio 171 p.lla 674 sub. 8

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;
- Variazione nel classamento del 13/10/2015 prot. VT0068970;
- Variazione toponomastica d'ufficio del 05/04/2016 prot. n. VT0026902.

foglio 171 p.lla 674 sub. 9

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;
- Variazione nel classamento del 13/10/2015 prot. VT0068970;
- Variazione toponomastica d'ufficio del 05/04/2016 prot. n. VT0026903.

foglio 171 p.lla 674 sub. 10

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;
- Variazione nel classamento del 13/10/2015 prot. VT0068970;
- Variazione toponomastica d'ufficio del 05/04/2016 prot. n. VT0026904.

foglio 171 p.lla 674 sub. 11

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;
- Variazione nel classamento del 13/10/2015 prot. VT0068970;
- Variazione toponomastica d'ufficio del 05/04/2016 prot. n. VT0026905.

foglio 171 p.lla 674 sub. 12

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;
- Variazione nel classamento del 13/10/2015 prot. VT0068970;
- Variazione toponomastica d'ufficio del 05/04/2016 prot. n. VT0026906.

foglio 171 p.lla 674 sub. 13

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;
- Variazione nel classamento del 13/10/2015 prot. VT0068970;
- Variazione toponomastica d'ufficio del 05/04/2016 prot. n. VT0026907.

foglio 171 p.la 674 sub. 16

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;

foglio 171 p.la 674 sub. 17

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;

foglio 171 p.la 674 sub. 18

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;

foglio 171 p.la 674 sub. 19

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;
- Variazione nel classamento del 13/10/2015 prot. VT0068971;

foglio 171 p.la 674 sub. 20

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;

foglio 171 p.la 674 sub. 21

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;

foglio 171 p.la 674 sub. 22

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;
- Variazione nel classamento del 13/10/2015 prot. VT0068971;

foglio 171 p.la 674 sub. 23

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;
- Variazione nel classamento del 13/10/2015 prot. VT0068971;

foglio 171 p.la 674 sub. 24

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;
- Variazione nel classamento del 13/10/2015 prot. VT0068971;

foglio 171 p.la 674 sub. 25

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;
- Variazione nel classamento del 13/10/2015 prot. VT0068971;

foglio 171 p.la 674 sub. 26

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;
- Variazione nel classamento del 13/10/2015 prot. VT0068971;

foglio 171 p.la 674 sub. 27

- Costituzione del 21/10/2014 protocollo VT0109937;

Variazione nel classamento del 13/10/2015 prot. VT0068971;

foglio 171 p.la 622 (già foglio 171 p.la 323)

- Frazionamento del 30/06/2009 prot. VT 0102483;
- Frazionamento del 19/09/2014 prot. VT0092488;

foglio 171 p.la 623 (già foglio 171 p.la 323)

- Frazionamento del 30/06/2009 prot. VT 0102483;

Frazionamento del 19/09/2014 prot. VT0092488;

foglio 171 p.la 624 (già foglio 171 p.la 323)

- Frazionamento del 30/06/2009 prot. VT 0102483;
- Frazionamento del 19/09/2014 prot. VT0092488;

foglio 171 p.la 674 (già foglio 171 p.la 323)

- Frazionamento del 19/09/2014 prot. VT0092488;

- Tipo Mappale del 19/04/2014 prot. VT 0092488;
foglio 171 p.lla 686 (già foglio 171 p.lla 323)
- Frazionamento del 30/06/2009 prot. VT 0102483;
- Frazionamento e Tipo Mappale del 19/09/2014 prot. VT0092488;

Quesito n. 4)

Dai documenti in atti si predispone il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili** trascritto in data [redacted], Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo, [redacted] a favore di [redacted]
- **Ipoteca volontaria** iscritta [redacted] nascente da Concessione a garanzia di mutuo condizionato [redacted] a favroe [redacted]

Quesito n. 5)

L'estratto di mappa, le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici attualmente in atti dei beni pignorati risultano già depositate all'interno del fascicolo.

Quesito n. 6)

La visura camerale [redacted] è già presente all'interno del fascicolo.

Quesito n. 7)

Il compendio pignorato è un fabbricato residenziale composto da varie unità immobiliari abitative con relative pertinenze e da dei locali, in corso di costruzione, a carattere terziario. L'immobile con accesso da via Pasubio al numero civico 5 e da via Monte Nero al numero civico 26, è un fabbricato elevato a 5 piani fuori terra con un piano sotto il livello stradale. Immobile nuovo mai utilizzato e mai frazionato in proprietà e quindi non ancora costituito in Condominio. L'ingresso da via Pasubio si ha tramite un portone con vetrata che porta ad un piccolo androne dove non è presente una ringhiera a protezione da cadute sul vano scala che porta al piano primo sotto strada. Al piano terra sono presenti oltre la porta dell'ascensore, non fruibile/ispezionabile in quanto l'impianto elettrico non è in funzione, le porte di accesso ai locali del piano terra che dalle carte amministrative dovranno essere tre con destinazione uffici, ma che attualmente essendo ancora in costruzione risultano essere non divisi. La scala che porta ai piani superiori è di buona fattura e fornita di ringhiera con corrimano a norma. Al piano primo troviamo:

- Appartamento identificato come subalterno 21 di metri quadri 75 circa con superficie balconata di mq. 40,21 circa, completamente terminato nella costruzione e nelle rifiniture, composto da un soggiorno, una cucina due camere e due bagni di cui uno senza finestra. E' dotato di un balcone piccolo con accesso dal soggiorno e un grande balcone perimetrale dove si affacciano tutti gli ambienti della casa previsti di affaccio. Gli impianti di ultima generazione con sistemi di domotica integrata non funzionante in quanto i singoli appartamenti non sono allacciati alla rete di distribuzione della corrente elettrica;
- Appartamento identificato come subalterno 20 di metri quadri 49 circa con superficie balconata di mq. 9,66 circa, completamente terminato nella costruzione e nelle rifiniture. Composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno con angolo lavanderia (attacco lavatrice) un bagno con finestra e una camera da letto oltre ad un balcone il cui accesso è nella zona dell'angolo cottura nel soggiorno. Gli impianti di ultima generazione con sistemi di domotica integrata non funzionante in quanto i singoli appartamenti non sono allacciati alla rete di distribuzione della corrente elettrica;
- Appartamento identificato come subalterno 19 di metri quadri 39 circa con una superficie balconata di mq. 27,22 circa, appartamento definito negli spazi ma da terminare nelle rifiniture manca la fornitura e la messa in opera della pavimentazione e relativo battiscopa, dei frutti e placche per l'impianto elettrico del rivestimento della cucina e del bagno il montaggio dei sanitari con la relativa rubinetteria, le rasature delle pareti e la tinteggiatura completa. La composizione propone un soggiorno con angolo cottura, un bagno e una camera. Esternamente il balcone, completo nelle lavorazioni, copre perimetralmente l'appartamento.

Al piano secondo troviamo:

- Appartamento identificato come subalterno 24 di metri quadri 75 circa con superficie balconata di mq. 39 circa, completamente terminato nella costruzione e nelle rifiniture, composto da un soggiorno, una cucina due camere e due bagni di cui uno senza finestra. E' dotato di un balcone piccolo con accesso dal soggiorno e un grande balcone perimetrale dove si affacciano tutti gli ambienti della casa previsti di affaccio. Gli impianti di ultima generazione con sistemi di domotica integrata non funzionante in quanto i singoli appartamenti non sono allacciati alla rete di distribuzione della corrente elettrica, i pavimenti in parquet in tutti gli ambienti tranne che per i servizi;
- Appartamento identificato come subalterno 23 di metri quadri 49 circa con superficie balconata di metri quadri 9,60 circa, completamente terminato nella costruzione e nelle rifiniture, composto un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno con angolo lavanderia (attacco lavatrice) un bagno con finestra e una camera da letto oltre ad un balcone il cui accesso è nella zona dell'angolo cottura nel soggiorno. Gli impianti di ultima generazione con sistemi di domotica integrata non funzionante in quanto i singoli appartamenti non sono allacciati alla rete di distribuzione della corrente elettrica. Risulta una piccola difformità tra il realizzato e l'autorizzato nella realizzazione di un muretto h 1,10 circa di lunghezza circa 2 metri posto a delimitare l'angolo cottura e presumibilmente utilizzabile come banco di appoggio;
- Appartamento identificato come subalterno 22 di metri quadri 39 circa con una superficie balconata di mq. 27,39 circa, appartamento definito negli spazi ma da terminare nelle rifiniture manca la fornitura e la messa in opera della pavimentazione e relativo battiscopa, dei frutti e placche per l'impianto elettrico del rivestimento della cucina e del bagno il montaggio dei sanitari con la relativa rubinetteria, le rasature delle pareti e la tinteggiatura completa. La

composizione propone un soggiorno con angolo cottura, un bagno e una camera. Esternamente il balcone, completo nelle lavorazioni, copre perimetralmente l'appartamento.

Al piano terzo troviamo:

- Appartamento identificato come subalterno 26 di metri quadri 75 circa con superficie balconata di mq. 40 circa composto da un soggiorno con angolo cottura "riservato" (non visibile dall'ingresso), due camere e due bagni di cui uno senza finestra. E' dotato di un balcone piccolo con accesso dal soggiorno e un grande balcone perimetrale dove si affacciano tutti gli ambienti della casa previsti di affaccio. L' appartamento definito negli spazi ma da terminare nelle rifiniture manca la fornitura e la messa in opera della pavimentazione e relativo battiscopa, dei frutti e placche per l'impianto elettrico del rivestimento della cucina e del bagno il montaggio dei sanitari con la relativa rubinetteria, le rasature delle pareti e la tinteggiatura completa.
- Appartamento identificato come subalterno 25 di metri quadri 93,50 circa con superficie balconata di mq. 37 circa completamente terminato nella costruzione e nelle rifiniture. Appartamento dello stabile usato per un periodo di tempo per uso residenziale familiare. Composto da un soggiorno, una cucina, un bagno, tre camere di cui una con il bagno e un ripostiglio oltre ad un balcone il cui accesso è posto nel soggiorno e nella zona notte dell'appartamento. Gli impianti di ultima generazione con sistemi di domotica integrata non funzionante in quanto i singoli appartamenti non sono allacciati alla rete di distribuzione della corrente elettrica.

Al piano quarto troviamo:

- Unità immobiliare identificata come subalterno 27 catastalmente destinata a magazzino ma in realtà strutturata come monolocale con bagno predisposto. L'altezza dei vani proposti è di 2,45 ml quindi al di sotto della quota che rende abitabile a scopo residenziale una unità abitativa. La composizione si sviluppa in circa 25 metri quadrati e consta di una stanza all'ingresso, un bagno e un grande terrazzo di circa 102 metri. Da terminare nelle finiture in quanto mancate di montaggio sanitari e rubinetterie bagno, frutti e placche impianto elettrico, porte interne, battiscopa, rasature alle pareti e tinteggiature complete. Da notare che tale locale non è urbanisticamente autorizzato in quanto tale area risulta autorizzata come lastrico solare parzialmente coperto;
- Bene comune non censibile destinato a locale tecnico e tecnologico dello stabile.

Al primo piano sotto il livello stradale:

- Sono presenti oltre ai locali contatori, i locali pertinenziali quali box auto coperti e due magazzini, dislocati in un tunnel garage coperto sono praticamente tutti della stessa tipologia e all'incirca della stessa grandezza ad eccezione del garage al sub 2 che risulta essere all'incirca il doppio nelle dimensioni e nelle aperture rispetto alla media degli altri locali.

I terreni inseriti nel compendio della procedure sono dei lembi di superficie a ridosso del fabbricato sopra descritto, tali porzioni sono destinati a opere di urbanizzazione (verde pubblico e parcheggi), attualmente già realizzati posti auto pubblici e piccole aree a verde pubblico. Il tutto così come indicato dalle autorizzazioni urbanistiche Comunali e descritto nel progetto Planivolumetrico convenzionato per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, presente negli allegati urbanistici della consulenza.

Tutti gli immobili sono liberi, alle date dei sopralluoghi.

Quesito n. 8)

I dati riportati nel pignoramento, sono conformi a quelli rilevati ed identificano univocamente i beni oggetto di pignoramento.

Quesito n. 9)

Con il titolo di provenienza si acquisiscono terreni edificabili sui quali viene edificato l'immobile oggetto di pignoramento. Vi è corrispondenza dei cespiti tra quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Vi è corrispondenza sia tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali, sia tra questa e lo stato attuale dei luoghi.

Quesito n. 10)

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, includono aree comuni identificate al subalterno 1 come beni comuni non censibili a tutti i subalterni dello stabile al foglio 171 mappale 674 oggetto di pignoramento immobiliare.

Quesito n. 11)

Gli immobili pur derivando da un'unica e maggiore consistenza originaria, non riguardano porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Quesito n. 12)

Il complesso immobiliare presenta unità ancora in fase di realizzazione, per queste non è possibile riscontrare difformità e quindi non è possibile provvedere alla redazione dell'accatastamento delle unità in corso di costruzione. Per le altre definite nella loro conformazione/disegno edilizia/o le schede catastali in atti non necessitano di aggiornamenti in quanto conformi al realizzato, tranne che per una piccola difformità al sub 23 per la quale va presentata autorizzazione amministrativa e successivamente provvedere alla variazione catastale.

Quesito n. 13)

In base allo strumento urbanistico comunale, per il complesso immobiliare distinto al Foglio 171 p.lla 674, l'utilizzazione prevista è:

- Residenziale per i subalterni 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 – A/2 – Abitazioni di tipo civile;*

- *Pertinenziale per i subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 – C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (nello specifico autorimesse);*
- *Pertinenziale per il subalterno 13 – C/2 - Magazzini e locali di deposito (nello specifico locali di deposito);*
- *Magazzini per i subalterni 12 (locale destinato ai contatori delle utenze);*
- *Subalterno 27 – catastalmente indicato come C/2 - Magazzini e locali di deposito (nello specifico locali di deposito), urbanisticamente autorizzato come lastrico di copertura parzialmente coperto*
- *Ancora in via di definizione per i subalterni 16, 17, 18 – F/3 - in corso di costruzione, urbanisticamente indicati come uffici;*
- *Bene comune non censibile per il subalterno 1;*
- *Terreni al foglio 171 particelle 672, 673, 678, 679, 680, 682, 683, 684 e 685 aree destinate a parcheggi pubblici e a verde pubblico*

Quesito n. 14)

Gli immobili oggetto del compendio pignorato fanno parte di un unico complesso immobiliare che è stato edificato e modificato in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- *Permesso di Costruire n. P213/09 rilasciato il 15/09/2009 – pratica edilizia n. 295/08;*
- *Permesso di Costruire n. P136/10 rilasciato il 27/09/2010 in variante al permesso n. P213/09 – pratica edilizia n. 140/10;*
- *D.I.A. del 29/03/2011 – pratica edilizia n. 133/2011;*
- *D.I.A. del 26/10/2011 – pratica edilizia n. 499/2011;*
- *Comunicazione di Fine Lavori del 09/11/2014;*
- *Comunicazione di Fine Lavori dell'11/11/2014.*

Non risulta ancora rilasciato il Certificato di Agibilità in quanto il complesso immobiliare risulta ancora in fase di ultimazione.

E' presente la certificazione di Casa Clima n. IT-2015-01042 rilasciata dall'agenzia per l'Energia Alto Adige – Casa Clima "Klimahaus" con validità fino al 01/07/2025

Quesito n. 15)

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

Quesito n. 16)

*Sui beni pignorati **non grava alcun livello, censo e/o uso civico** come riportato dal certificato rilasciato dal Comune di Viterbo – Settore I – , vista la relazione istruttoria del perito demaniale geom. Rodrigo Allegrozzi incaricato dalla regione Lazio con Decreto Presidente della Giunta Regionale n. 2407 del 21/10/1994 e da verifiche effettuate presso l'Archivio di Stato e presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici.*

Quesito n. 17)

Gli immobili oggetto di consulenza sono ubicati all'interno di uno stabile ancora non frazionato in condominio in quanto totalmente in carico di un unico proprietario, per tale evenienza le unità immobiliari presenti nello stabile non hanno ancora in carico quote millesimali e/o regolamento condominiale. Condominio che dovrà essere necessariamente istituito non appena lo stabile verrà frazionato in più proprietà.

Quesito n. 18)

*I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni sottoposti a pignoramento, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi configurati come entità economiche a se stanti e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio. La natura degli immobili, la loro ubicazione e le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, porta, in questo caso, a due possibilità di messa all'asta: a **lotto unico** comprendente l'intero compendio che potrebbe essere acquisito da investitori che andrebbero ad operare gli interventi di completamento e successivamente a mettere sul mercato ordinario le varie unità immobiliari; con suddivisione **di n. 8 lotti**, tenendo conto che i lotti sono stati, obbligatoriamente, creati a seguito delle autorizzazioni urbanistiche accorpando più subalterni di fatto suddivisi al fine di poter sanare i vari lotti singolarmente.*

Di seguito le due soluzioni adottate come criterio valutativo

SOLUZIONE 1

LOTTO UNICO:

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITERBO
Ubicazione: via Paubio nc. 5
<u>LOCALE DI DEPOSITO :</u>
Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 27
- categoria C/2 di classe 6 ^a
Consistenza mq. 26
Rendita catastale € 112,79
<u>ABITAZIONE DI TIPO CIVILE :</u>
Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 26
- categoria A/2 di classe 4 ^a
Consistenza vani 5,5 - superficie catastale mq. 99
Rendita catastale € 837,95
<u>ABITAZIONE DI TIPO CIVILE :</u>
Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 25

- categoria A/2 di classe 4ª

Consistenza vani 7 - superficie catastale mq. 120

Rendita catastale € 1066,48

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE :

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 24

- categoria A/2 di classe 4ª

Consistenza vani 5,5 - superficie catastale mq. 98

Rendita catastale € 837,95

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE :

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 23

- categoria A/2 di classe 4ª

Consistenza vani 3 - superficie catastale mq. 62

Rendita catastale € 457,06

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE :

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 22

- categoria A/2 di classe 4ª

Consistenza vani 2,5 - superficie catastale mq. 57

Rendita catastale € 380,89

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE :

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 21

- categoria A/2 di classe 4ª

Consistenza vani 5,5 - superficie catastale mq. 99

Rendita catastale € 837,95

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE :

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 20

- categoria A/2 di classe 4ª

Consistenza vani 3 - superficie catastale mq. 62

Rendita catastale € 457,06

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE :

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 19

- categoria A/2 di classe 4ª

Consistenza vani 3 - superficie catastale mq. 57

Rendita catastale € 457,06

Ubicazione: via Monte Nero NC. 26

LOCALE IN CORSO DI COSTRUZIONE :

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 16

LOCALE IN CORSO DI COSTRUZIONE :

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 17

LOCALE IN CORSO DI COSTRUZIONE :

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 18

BOX AUTO:

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 2

- categoria C/6 di classe 4ª

Consistenza mq. 48 - superficie catastale mq. 51

Rendita catastale € 176,01

BOX AUTO:

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 3

- categoria C/6 di classe 4^a

Consistenza mq. 21 - superficie catastale mq. 22

Rendita catastale € 77,00

BOX AUTO:

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 4

- categoria C/6 di classe 4^a

Consistenza mq. 23 - superficie catastale mq. 25

Rendita catastale € 84,34

BOX AUTO:

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 5

- categoria C/6 di classe 4^a

Consistenza mq. 22 - superficie catastale mq. 23

Rendita catastale € 80,67

BOX AUTO:

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 6

- categoria C/6 di classe 4^a

Consistenza mq. 23 - superficie catastale mq. 26

Rendita catastale € 84,34

BOX AUTO:

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 7

- categoria C/6 di classe 4^a

Consistenza mq. 24 - superficie catastale mq. 26

Rendita catastale € 88,00

BOX AUTO:

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 8

- categoria C/6 di classe 4^a

Consistenza mq. 18 - superficie catastale mq. 20

Rendita catastale € 66,00

BOX AUTO:

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 9

- categoria C/6 di classe 4^a

Consistenza mq. 48 - superficie catastale mq. 25

Rendita catastale € 176,01

BOX AUTO:

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 10

- categoria C/6 di classe 4^a

Consistenza mq. 24 - superficie catastale mq. 25

Rendita catastale € 88,00

BOX AUTO:

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 11

- categoria C/6 di classe 4^a

Consistenza mq. 28 - superficie catastale mq. 31

Rendita catastale € 102,67

MAGAZZINO:

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 12

- categoria C/2 di classe 6^a

Consistenza mq. 2 - superficie catastale mq. 3

Rendita catastale € 8,68

MAGAZZINO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 13

- categoria C/2 di classe 6^a

Consistenza mq. 3 - superficie catastale mq. 4

Rendita catastale € 13,01

BENE COMUNE NON CENSIBILE

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 1

TERRENO

Catasto Terreni - Foglio 171 particella 672

qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 27

Reddito Dominicale € 0,25 – reddito Agrario € 0,11

TERRENO

Catasto Terreni - Foglio 171 particella 673

qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 9

Reddito Dominicale € 0,08 – reddito Agrario € 0,04

TERRENO

Catasto Terreni - Foglio 171 particella 678

qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 9

Reddito Dominicale € 0,08 – reddito Agrario € 0,04

TERRENO

Catasto Terreni - Foglio 171 particella 679

qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 14

Reddito Dominicale € 0,13 – reddito Agrario € 0,06

TERRENO

Catasto Terreni - Foglio 171 particella 680

qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 116

Reddito Dominicale € 1,08 – reddito Agrario € 0,48

TERRENO

Catasto Terreni - Foglio 171 particella 682

qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 7

Reddito Dominicale € 0,07 – reddito Agrario € 0,03

TERRENO

Catasto Terreni - Foglio 171 particella 683

qualità seminativo arborato di classe 1[^]
Consistenza mq. 30
Reddito Dominicale € 0,28 – reddito Agrario € 0,12

TERRENO

Catasto Terreni - Foglio 171 particella 684
qualità seminativo arborato di classe 1[^]
Consistenza mq. 52
Reddito Dominicale € 0,48 – reddito Agrario € 0,21

TERRENO

Catasto Terreni - Foglio 171 particella 685
qualità seminativo arborato di classe 1[^]
Consistenza mq. 62
Reddito Dominicale € 0,58 – reddito Agrario € 0,26

INTESTAZIONE CATASTALE

SOLUZIONE 2

LOTTO UNO:

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITERBO

Ubicazione: via Paubio nc. 5

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE :

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 25
- categoria A/2 di classe 4^a

Consistenza vani 7 - superficie catastale mq. 120

Rendita catastale € 1066,48

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE :

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 26
- categoria A/2 di classe 4^a

Consistenza vani 5,5 - superficie catastale mq. 99

Rendita catastale € 837,95

LOCALE DI DEPOSITO :

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 27
- categoria C/2 di classe 6^a

Consistenza mq. 26

Rendita catastale € 112,79

Ubicazione: via Monte Nero nc. 26

BOX AUTO:

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 2

- categoria C/6 di classe 4^a

Consistenza mq. 48 - superficie catastale mq. 51

Rendita catastale € 176,01

INTESTAZIONE CATASTALE

Quota di 1/8 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITERBO

MAGAZZINO:

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 12

- categoria C/2 di classe 6^a

Consistenza mq. 2 - superficie catastale mq. 3

Rendita catastale € 8,68

BENE COMUNE NON CENSIBILE

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 1

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 672

qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 27

Reddito Dominicale € 0,25 – reddito Agrario € 0,11

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 673

qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 9

Reddito Dominicale € 0,08 – reddito Agrario € 0,04

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 678

qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 9

Reddito Dominicale € 0,08 – reddito Agrario € 0,04

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 679

qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 14

Reddito Dominicale € 0,13 – reddito Agrario € 0,06

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 680
qualità seminativo arborato di classe 1^
Consistenza mq. 116
Reddito Dominicale € 1,08 – reddito Agrario € 0,48

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 682
qualità seminativo arborato di classe 1^
Consistenza mq. 7
Reddito Dominicale € 0,07 – reddito Agrario € 0,03

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 683
qualità seminativo arborato di classe 1^
Consistenza mq. 30
Reddito Dominicale € 0,28 – reddito Agrario € 0,12

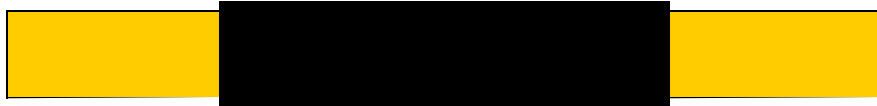
TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 684
qualità seminativo arborato di classe 1^
Consistenza mq. 52
Reddito Dominicale € 0,48 – reddito Agrario € 0,21

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 685
qualità seminativo arborato di classe 1^
Consistenza mq. 62
Reddito Dominicale € 0,58 – reddito Agrario € 0,26

INTESTAZIONE CATASTALE



LOTTO DUE:

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITERBO

Ubicazione: via Paubio nc. 5

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE :

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 24
- categoria A/2 di classe 4^

Consistenza vani 5,5 - superficie catastale mq. 98
Rendita catastale € 837,95

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE :

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 23

- categoria A/2 di classe 4^a
Consistenza vani 3 - superficie catastale mq. 62
Rendita catastale € 457,06

Ubicazione: via Monte Nero nc. 26

BOX AUTO:

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 5
- categoria C/6 di classe 4^a
Consistenza mq. 22 - superficie catastale mq. 23
Rendita catastale € 80,67

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 6
- categoria C/6 di classe 4^a
Consistenza mq. 23 - superficie catastale mq. 26
Rendita catastale € 84,34

MAGAZZINO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 13
- categoria C/2 di classe 6^a
Consistenza mq. 3 - superficie catastale mq. 4
Rendita catastale € 13,01

INTESTAZIONE CATASTALE

Quota di 1/8 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITERBO

MAGAZZINO:

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 12
- categoria C/2 di classe 6^a
Consistenza mq. 2 - superficie catastale mq. 3
Rendita catastale € 8,68

BENE COMUNE NON CENSIBILE

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 1

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 672
qualità seminativo arborato di classe 1[^]
Consistenza mq. 27
Reddito Dominicale € 0,25 – reddito Agrario € 0,11

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 673
qualità seminativo arborato di classe 1^

Consistenza mq. 9

Reddito Dominicale € 0,08 – reddito Agrario € 0,04

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 678
qualità seminativo arborato di classe 1^

Consistenza mq. 9

Reddito Dominicale € 0,08 – reddito Agrario € 0,04

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 679
qualità seminativo arborato di classe 1^

Consistenza mq. 14

Reddito Dominicale € 0,13 – reddito Agrario € 0,06

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 680
qualità seminativo arborato di classe 1^

Consistenza mq. 116

Reddito Dominicale € 1,08 – reddito Agrario € 0,48

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 682
qualità seminativo arborato di classe 1^

Consistenza mq. 7

Reddito Dominicale € 0,07 – reddito Agrario € 0,03

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 683
qualità seminativo arborato di classe 1^

Consistenza mq. 30

Reddito Dominicale € 0,28 – reddito Agrario € 0,12

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 684
qualità seminativo arborato di classe 1^

Consistenza mq. 52

Reddito Dominicale € 0,48 – reddito Agrario € 0,21

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 685
qualità seminativo arborato di classe 1^

Consistenza mq. 62

Reddito Dominicale € 0,58 – reddito Agrario € 0,26

INTESTAZIONE CATASTALE

LOTTO TRE:

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITERBO

Ubicazione: via Paubio nc. 5

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE :

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 22
- categoria A/2 di classe 4^a

Consistenza vani 2,5 - superficie catastale mq. 57

Rendita catastale € 380,89

Ubicazione: via Monte Nero nc. 26

BOX AUTO:

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 3
- categoria C/6 di classe 4^a

Consistenza mq. 21 - superficie catastale mq. 22

Rendita catastale € 77,00

INTESTAZIONE CATASTALE

Quota di 1/8 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITERBO

MAGAZZINO:

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 12
- categoria C/2 di classe 6^a

Consistenza mq. 2 - superficie catastale mq. 3

Rendita catastale € 8,68

BENE COMUNE NON CENSIBILE

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 1

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 672
qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 27

Reddito Dominicale € 0,25 – reddito Agrario € 0,11

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 673
qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 9
Reddito Dominicale € 0,08 – reddito Agrario € 0,04

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 678
qualità seminativo arborato di classe 1^

Consistenza mq. 9
Reddito Dominicale € 0,08 – reddito Agrario € 0,04

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 679
qualità seminativo arborato di classe 1^

Consistenza mq. 14
Reddito Dominicale € 0,13 – reddito Agrario € 0,06

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 680
qualità seminativo arborato di classe 1^

Consistenza mq. 116
Reddito Dominicale € 1,08 – reddito Agrario € 0,48

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 682
qualità seminativo arborato di classe 1^

Consistenza mq. 7
Reddito Dominicale € 0,07 – reddito Agrario € 0,03

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 683
qualità seminativo arborato di classe 1^

Consistenza mq. 30
Reddito Dominicale € 0,28 – reddito Agrario € 0,12

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 684
qualità seminativo arborato di classe 1^

Consistenza mq. 52
Reddito Dominicale € 0,48 – reddito Agrario € 0,21

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 685
qualità seminativo arborato di classe 1^

Consistenza mq. 62
Reddito Dominicale € 0,58 – reddito Agrario € 0,26

INTESTAZIONE CATASTALE



LOTTO QUATTRO:

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITERBO
Ubicazione: via Paubio nc. 5
<u>ABITAZIONE DI TIPO CIVILE :</u>
Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 21
- categoria A/2 di classe 4 ^a
Consistenza vani 5,5 - superficie catastale mq. 99
Rendita catastale € 837,95
<u>ABITAZIONE DI TIPO CIVILE :</u>
Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 20
- categoria A/2 di classe 4 ^a
Consistenza vani 3 - superficie catastale mq. 62
Rendita catastale € 457,06
Ubicazione: via Monte Nero nc. 26
<u>BOX AUTO:</u>
Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 7
- categoria C/6 di classe 4 ^a
Consistenza mq. 24 - superficie catastale mq. 26
Rendita catastale € 88,00
<u>BOX AUTO:</u>
Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 8
- categoria C/6 di classe 4 ^a
Consistenza mq. 18 - superficie catastale mq. 20
Rendita catastale € 66,00

INTESTAZIONE CATASTALE

--	--	--

Quota di 1/8 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITERBO
<u>MAGAZZINO:</u>
Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 12
- categoria C/2 di classe 6 ^a
Consistenza mq. 2 - superficie catastale mq. 3
Rendita catastale € 8,68
BENE COMUNE NON CENSIBILE
Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 1
<u>TERRENO</u>

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 672
qualità seminativo arborato di classe 1 ^
Consistenza mq. 27
Reddito Dominicale € 0,25 – reddito Agrario € 0,11

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 673
qualità seminativo arborato di classe 1 ^
Consistenza mq. 9
Reddito Dominicale € 0,08 – reddito Agrario € 0,04

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 678
qualità seminativo arborato di classe 1 ^
Consistenza mq. 9
Reddito Dominicale € 0,08 – reddito Agrario € 0,04

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 679
qualità seminativo arborato di classe 1 ^
Consistenza mq. 14
Reddito Dominicale € 0,13 – reddito Agrario € 0,06

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 680
qualità seminativo arborato di classe 1 ^
Consistenza mq. 116
Reddito Dominicale € 1,08 – reddito Agrario € 0,48

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 682
qualità seminativo arborato di classe 1 ^
Consistenza mq. 7
Reddito Dominicale € 0,07 – reddito Agrario € 0,03

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 683
qualità seminativo arborato di classe 1 ^
Consistenza mq. 30
Reddito Dominicale € 0,28 – reddito Agrario € 0,12

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 684
qualità seminativo arborato di classe 1 ^
Consistenza mq. 52
Reddito Dominicale € 0,48 – reddito Agrario € 0,21

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 685
qualità seminativo arborato di classe 1 ^
Consistenza mq. 62
Reddito Dominicale € 0,58 – reddito Agrario € 0,26

INTESTAZIONE CATASTALE



LOTTO CINQUE:

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITERBO Ubicazione: via Paubio nc. 5 <u>ABITAZIONE DI TIPO CIVILE :</u> Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 19 - categoria A/2 di classe 4 ^a Consistenza vani 3 - superficie catastale mq. 57 Rendita catastale € 457,06 Ubicazione: via Monte Nero nc. 26 <u>BOX AUTO:</u> Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 9 - categoria C/6 di classe 4 ^a Consistenza mq. 48 - superficie catastale mq. 25 Rendita catastale € 176,01
--

INTESTAZIONE CATASTALE



Quota di 1/8 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITERBO <u>MAGAZZINO:</u> Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 12 - categoria C/2 di classe 6 ^a Consistenza mq. 2 - superficie catastale mq. 3 Rendita catastale € 8,68 BENE COMUNE NON CENSIBILE Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 1 <u>TERRENO</u> Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 672 qualità seminativo arborato di classe 1 [^] Consistenza mq. 27
--

Reddito Dominicale € 0,25 – reddito Agrario € 0,11

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 673

qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 9

Reddito Dominicale € 0,08 – reddito Agrario € 0,04

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 678

qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 9

Reddito Dominicale € 0,08 – reddito Agrario € 0,04

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 679

qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 14

Reddito Dominicale € 0,13 – reddito Agrario € 0,06

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 680

qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 116

Reddito Dominicale € 1,08 – reddito Agrario € 0,48

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 682

qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 7

Reddito Dominicale € 0,07 – reddito Agrario € 0,03

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 683

qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 30

Reddito Dominicale € 0,28 – reddito Agrario € 0,12

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 684

qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 52

Reddito Dominicale € 0,48 – reddito Agrario € 0,21

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 685

qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 62

Reddito Dominicale € 0,58 – reddito Agrario € 0,26

INTESTAZIONE CATASTALE



LOTTO SEI:

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITERBO

Ubicazione: via Monte Nero NC. 26

LOCALE IN CORSO DI COSTRUZIONE :

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 16

Ubicazione: via Monte Nero nc. 26

BOX AUTO:

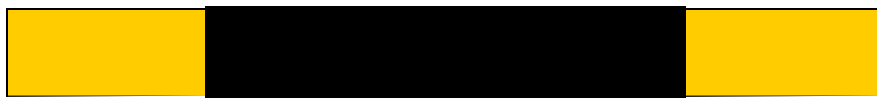
Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 10

- categoria C/6 di classe 4ª

Consistenza mq. 24 - superficie catastale mq. 25

Rendita catastale € 88,00

INTESTAZIONE CATASTALE



Quota di 1/8 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITERBO

MAGAZZINO:

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 12

- categoria C/2 di classe 6ª

Consistenza mq. 2 - superficie catastale mq. 3

Rendita catastale € 8,68

BENE COMUNE NON CENSIBILE

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 1

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 672

qualità seminativo arborato di classe 1^

Consistenza mq. 27

Reddito Dominicale € 0,25 – reddito Agrario € 0,11

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 673

qualità seminativo arborato di classe 1[^]
Consistenza mq. 9
Reddito Dominicale € 0,08 – reddito Agrario € 0,04

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 678
qualità seminativo arborato di classe 1[^]
Consistenza mq. 9
Reddito Dominicale € 0,08 – reddito Agrario € 0,04

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 679
qualità seminativo arborato di classe 1[^]
Consistenza mq. 14
Reddito Dominicale € 0,13 – reddito Agrario € 0,06

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 680
qualità seminativo arborato di classe 1[^]
Consistenza mq. 116
Reddito Dominicale € 1,08 – reddito Agrario € 0,48

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 682
qualità seminativo arborato di classe 1[^]
Consistenza mq. 7
Reddito Dominicale € 0,07 – reddito Agrario € 0,03

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 683
qualità seminativo arborato di classe 1[^]
Consistenza mq. 30
Reddito Dominicale € 0,28 – reddito Agrario € 0,12

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 684
qualità seminativo arborato di classe 1[^]
Consistenza mq. 52
Reddito Dominicale € 0,48 – reddito Agrario € 0,21

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 685
qualità seminativo arborato di classe 1[^]
Consistenza mq. 62
Reddito Dominicale € 0,58 – reddito Agrario € 0,26

INTESTAZIONE CATASTALE

LOTTO SETTE:

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITERBO

Ubicazione: via Monte Nero NC. 26

LOCALE IN CORSO DI COSTRUZIONE :

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 17

Ubicazione: via Monte Nero nc. 26

BOX AUTO:

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 11

- categoria C/6 di classe 4^a

Consistenza mq. 28 - superficie catastale mq. 31

Rendita catastale € 102,67

INTESTAZIONE CATASTALE

Quota di 1/8 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITERBO

MAGAZZINO:

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 12

- categoria C/2 di classe 6^a

Consistenza mq. 2 - superficie catastale mq. 3

Rendita catastale € 8,68

BENE COMUNE NON CENSIBILE

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 1

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 672

qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 27

Reddito Dominicale € 0,25 – reddito Agrario € 0,11

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 673

qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 9

Reddito Dominicale € 0,08 – reddito Agrario € 0.04

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 678 qualità seminativo arborato di classe 1 ^ Consistenza mq. 9 Reddito Dominicale € 0,08 – reddito Agrario € 0,04 <u>TERRENO</u>
Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 679 qualità seminativo arborato di classe 1 ^ Consistenza mq. 14 Reddito Dominicale € 0,13 – reddito Agrario € 0,06 <u>TERRENO</u>
Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 680 qualità seminativo arborato di classe 1 ^ Consistenza mq. 116 Reddito Dominicale € 1,08 – reddito Agrario € 0,48 <u>TERRENO</u>
Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 682 qualità seminativo arborato di classe 1 ^ Consistenza mq. 7 Reddito Dominicale € 0,07 – reddito Agrario € 0,03 <u>TERRENO</u>
Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 683 qualità seminativo arborato di classe 1 ^ Consistenza mq. 30 Reddito Dominicale € 0,28 – reddito Agrario € 0,12 <u>TERRENO</u>
Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 684 qualità seminativo arborato di classe 1 ^ Consistenza mq. 52 Reddito Dominicale € 0,48 – reddito Agrario € 0,21 <u>TERRENO</u>
Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 685 qualità seminativo arborato di classe 1 ^ Consistenza mq. 62 Reddito Dominicale € 0,58 – reddito Agrario € 0,26

INTESTAZIONE CATASTALE



LOTTO OTTO:

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITERBO

Ubicazione: via Paubio NC. 5

LOCALE IN CORSO DI COSTRUZIONE :

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 18

Ubicazione: via Monte Nero nc. 26

BOX AUTO:

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 4

- categoria C/6 di classe 4^a

Consistenza mq. 23 - superficie catastale mq. 25

Rendita catastale € 84,34

INTESTAZIONE CATASTALE



Quota di 1/8 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITERBO

MAGAZZINO:

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 12

- categoria C/2 di classe 6^a

Consistenza mq. 2 - superficie catastale mq. 3

Rendita catastale € 8,68

BENE COMUNE NON CENSIBILE

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 674 subalterno 1

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 672

qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 27

Reddito Dominicale € 0,25 – reddito Agrario € 0,11

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 673

qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 9

Reddito Dominicale € 0,08 – reddito Agrario € 0,04

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 678

qualità seminativo arborato di classe 1[^]

Consistenza mq. 9

Reddito Dominicale € 0,08 – reddito Agrario € 0,04

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 679
qualità seminativo arborato di classe 1^
Consistenza mq. 14
Reddito Dominicale € 0,13 – reddito Agrario € 0,06

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 680
qualità seminativo arborato di classe 1^
Consistenza mq. 116
Reddito Dominicale € 1,08 – reddito Agrario € 0,48

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 682
qualità seminativo arborato di classe 1^
Consistenza mq. 7
Reddito Dominicale € 0,07 – reddito Agrario € 0,03

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 683
qualità seminativo arborato di classe 1^
Consistenza mq. 30
Reddito Dominicale € 0,28 – reddito Agrario € 0,12

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 684
qualità seminativo arborato di classe 1^
Consistenza mq. 52
Reddito Dominicale € 0,48 – reddito Agrario € 0,21

TERRENO

Catasto Fabbricati - Foglio 171 particella 685
qualità seminativo arborato di classe 1^
Consistenza mq. 62
Reddito Dominicale € 0,58 – reddito Agrario € 0,26

INTESTAZIONE CATASTALE



Quesito n. 19)

I beni trattati in stima nella presente consulenza risultano pignorati per l'intero diritto di proprietà.

Quesito n. 20)

All'Agenzia delle Entrate non risultano rubricati e quindi registrati contratti di locazione.

Quesito n. 21)

Il valore locativo delle civili abitazioni oggetto di consulenza, secondo i dati del mercato locativo della zona di appartenenza e secondo i dati desumibili da indicatori di mercato come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio della provincia di Viterbo, sono valutati come segue:

sub.2 valore locativo annuo € 3435,84
sub.3 valore locativo annuo € 1502,64
sub.4 valore locativo annuo € 1600,56
sub.5 valore locativo annuo € 1581,12
sub.6 valore locativo annuo € 1682,64
sub.7 valore locativo annuo € 1735,20
sub.8 valore locativo annuo € 1278,00
sub.9 valore locativo annuo € 1633,68
sub.10 valore locativo annuo € 1691,28
sub.11 valore locativo annuo € 2002,32
sub.12 valore locativo annuo € 0,00 (lotto a servizio delle utenze condominiali delle singole unità immobiliari)
sub.13 valore locativo annuo € 610,20
sub.19 valore locativo annuo € 3298,68
sub.20 valore locativo annuo € 3699,72
sub.21 valore locativo annuo € 6144,66
sub.22 valore locativo annuo € 3284,46
sub.23 valore locativo annuo € 3692,16
sub.24 valore locativo annuo € 6111,90
sub.25 valore locativo annuo € 7401,60
sub.26 valore locativo annuo € 6153,12
sub.27 valore locativo annuo € 2934,94
sub.16 valore locativo annuo € 9403,55
sub.17 valore locativo annuo € 8949,73
sub.18 valore locativo annuo € 13103,90

Quesito n. 22)

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

Quesito n. 23)

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. Alla data della stima

non è stato formato condominio e pertanto non esistono oneri, attribuibili ai beni staggiati, in merito.

Quesito n. 24)

Sulla scorta di quanto sopra esposto, in base al criterio di stima adottato, nel paragrafo seguente specificato, in relazione alle fonti specifiche utilizzate per la determinazione del valore unitario di compravendita, visto il particolare momento economico, ovvero la situazione di stallo del mercato immobiliare, in considerazione delle destinazioni d'uso, della conformazione, dello stato di conservazione e della necessità di opere a completamento, la valutazione del compendio oggetto di pignoramento è la seguente:

Abitazione, foglio 171 mappale 674 subalterno 19:

Superficie abitativa mq. 39,01 (S_1)

Superficie balconata mq. 27,22 (S_2)

$$\text{Superficie commerciale } (S_c) = S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) = [39,01 \times (1,00 - 0,00) + 27,22 \times (1,00 - 0,75)] = 45,815 \text{ mq.}$$

$$\text{Valore commerciale unitario } P \text{ €/Mq} = \text{€ } 2000,^{00}$$

Lavori edilizi e pratiche urbanistiche per il completamento dei lavori dell'appartamento = € 32554,⁵⁰

Incidenza lavori edilizi per completamento e manutenzioni parti comuni = € 5006,⁴³

$$\text{Valore immobile } V_{\text{imm}} = P \text{ €/Mq} \times S_c - L_c = 2000,^{00} \times 45,815 - 32554,^{50} - 5006,^{43} = \text{€ } 54069,^{07}$$

Abitazione, foglio 171 mappale 674 subalterno 20:

Superficie abitativa mq. 48,97 (S_1)

Superficie balconata mq. 9,66 (S_2)

$$\text{Superficie commerciale } (S_c) = S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) = [48,97 \times (1,00 - 0,00) + 9,66 \times (1,00 - 0,75)] = 51,385 \text{ mq.}$$

$$\text{Valore commerciale unitario } P \text{ €/Mq} = \text{€ } 2000,^{00}$$

Pratiche urbanistiche per la regolarizzazione dei lavori dell'appartamento = € 10000,⁰⁰

Incidenza lavori edilizi per completamento e manutenzioni parti comuni = € 5615,¹⁰

$$\text{Valore immobile } V_{\text{imm}} = P \text{ €/Mq} \times S_c - L_c = 2000,^{00} \times 51,385 - 10000,^{00} - 5615,^{10} = \text{€ } 87154,^{90}$$

Abitazione, foglio 171 mappale 674 subalterno 21:

Superficie abitativa mq. 75,29 (S_1)

Superficie balconata mq. 40,21 (S_2)

$$\text{Superficie commerciale } (S_c) = S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) = [75,29 \times (1,00 - 0,00) + 40,21 \times (1,00 - 0,75)] = 85,34 \text{ mq.}$$

$$\text{Valore commerciale unitario } P \text{ €/Mq} = € 2000,^{00}$$

Pratiche urbanistiche per la regolarizzazione dei lavori dell'appartamento = € 10000,^{00}

Incidenza lavori edilizi per completamento e manutenzioni parti comuni = € 9325,^{80}

$$\text{Valore immobile } V_{\text{imm}} = P \text{ €/Mq} \times S_c - L_c = 2000,^{00} \times 85,34 - 10000,^{00} - 9325,^{80} = € 151354,^{20}$$

Abitazione, foglio 171 mappale 674 subalterno 22:

Superficie abitativa mq. 38,77 (S_1)

Superficie balconata mq. 27,39 (S_2)

$$\text{Superficie commerciale } (S_c) = S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) = [38,77 \times (1,00 - 0,00) + 27,39 \times (1,00 - 0,75)] = 45,62 \text{ mq.}$$

$$\text{Valore commerciale unitario } P \text{ €/Mq} = € 2000,^{00}$$

Lavori edilizi e pratiche urbanistiche per il completamento dei lavori dell'appartamento = € 32554,^{50}

Incidenza lavori edilizi per completamento e manutenzioni parti comuni = € 4984,^{85}

$$\text{Valore immobile } V_{\text{imm}} = P \text{ €/Mq} \times S_c - L_c = 2000,^{00} \times 45,62 - 32554,^{50} - 4984,^{85} = € 53700,^{65}$$

Abitazione, foglio 171 mappale 674 subalterno 23:

Superficie abitativa mq. 48,89 (S_1)

Superficie balconata mq. 9,56 (S_2)

$$\text{Superficie commerciale } (S_c) = S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) = [48,89 \times (1,00 - 0,00) + 9,56 \times (1,00 - 0,75)] = 51,28 \text{ mq.}$$

Valore commerciale unitario $P \text{ €/Mq} = € 2000,^{00}$

Incidenza lavori edilizi per completamento e manutenzioni parti comuni = € 5603,⁶²

Pratiche urbanistiche per la regolarizzazione dei lavori dell'appartamento = € 10000,⁰⁰

Valore immobile $V_{\text{imm}} = P \text{ €/Mq} \times S_c - L_c = 2000,^{00} \times 51,28 - 5603,^{62} - 10000,^{00} = € 86956,^{38}$

Abitazione, foglio 171 mappale 674 subalterno 24:

Superficie abitativa mq. 75,49 (S_1)

Superficie balconata mq. 37,59 (S_2)

Superficie commerciale (S_c) = $S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) = [75,49 \times (1,00 - 0,00) + 37,59 \times (1,00 - 0,75)] = 84,89 \text{ mq.}$

Valore commerciale unitario $P \text{ €/Mq} = € 2000,^{00}$

Pratiche urbanistiche per la regolarizzazione dei lavori dell'appartamento = € 10000,⁰⁰

Incidenza lavori edilizi per completamento e manutenzioni parti comuni = € 9276,⁰⁸

Valore immobile $V_{\text{imm}} = P \text{ €/Mq} \times S_c - L_c = 2000,^{00} \times 84,89 - 10000,^{00} - 9276,^{08} = € 150503,^{92}$

Abitazione, foglio 171 mappale 674 subalterno 25:

Superficie abitativa mq. 93,55 (S_1)

Superficie balconata mq. 37,00 (S_2)

Superficie commerciale (S_c) = $S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) = [93,55 \times (1,00 - 0,00) + 37,00 \times (1,00 - 0,75)] = 102,80 \text{ mq.}$

Valore commerciale unitario $P \text{ €/Mq} = € 1900,^{00}$

Pratiche urbanistiche per la regolarizzazione dei lavori dell'appartamento = € 10000,⁰⁰

Incidenza lavori edilizi per completamento e manutenzioni parti comuni = € 11233,⁴⁷

Valore immobile $V_{\text{imm}} = P \text{ €/Mq} \times S_c - L_c = 1900,^{00} \times 102,80 - 10000,^{00} - 11233,^{47} = € 174086,^{53}$

Abitazione, foglio 171 mappale 674 subalterno 26:

Superficie abitativa mq. 75,38 (S_1)

Superficie balconata mq. 40,32 (S_2)

$$\text{Superficie commerciale } (S_c) = S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) = [75,38 \times (1,00 - 0,00) + 40,32 \times (1,00 - 0,75)] = 85,46 \text{ mq.}$$

$$\text{Valore commerciale unitario } P \text{ €/Mq} = € 2000,^{00}$$

Lavori edilizi e pratiche urbanistiche per il completamento dei lavori dell'appartamento = € 48921,^{00}

Incidenza lavori edilizi per completamento e manutenzioni parti comuni = € 9338,^{64}

$$\text{Valore immobile } V_{\text{imm}} = P \text{ €/Mq} \times S_c - L_c = 2000,^{00} \times 85,46 - 48921,^{00} - 9338,^{64} = € 112660,^{36}$$

Terrazzo con parte coperta, foglio 171 mappale 674 subaltemo 27:

Superficie abitativa mq. 24,71 (S_1)

Superficie terrazzata mq. 102,93 (S_2)

$$\text{Superficie commerciale } (S_c) = S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) = [24,71 \times (1,00 - 0,75) + 102,93 \times (1,00 - 0,75)] = 31,91 \text{ mq.}$$

$$\text{Valore commerciale unitario } P \text{ €/Mq} = € 2000,^{00}$$

Lavori edilizi e pratiche urbanistiche per il ripristino dello stato dei luoghi all'autorizzato = € 27413,^{00}

Incidenza lavori edilizi per completamento e manutenzioni parti comuni = € 3756,^{98}

$$\text{Valore immobile } V_{\text{imm}} = P \text{ €/Mq} \times S_c - L_c = 2000,^{00} \times 31,91 - 27413,^{00} - 3756,^{98} = € 32650,^{02}$$

Autorimessa, foglio 171 mappale 674 subaltemo 2

Superficie del garage mq. 47,72 (S_1)

$$\text{Superficie commerciale } (S_c) = S_1 \times (RM_u - RM_c) = 47,72 \times (1,00 - 0,60) = 19,088 \text{ mq.}$$

$$\text{Valore commerciale unitario } P \text{ €/Mq} = € 2000,^{00}$$

Pratiche urbanistiche per la regolarizzazione dei lavori del box auto = € 7158,^{00}

Incidenza lavori edilizi per completamento e manutenzioni parti comuni = € 2085,^{84}

$$\text{Valore immobile } V_{\text{imm}} = P \text{ €/Mq} \times S_c - L_c = 2000,^{00} \times 19,088 - 7158,^{00} - 2085,^{84} = \text{€ } 28932,^{16}$$

Autorimessa, foglio 171 mappale 674 subaltemo 3

Superficie del garage mq. 20,87 (S₁)

$$\text{Superficie commerciale (S}_c\text{)} = S_1 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) = 20,87 \times (1,00 - 0,60) = 8,348 \text{ mq.}$$

$$\text{Valore commerciale unitario } P \text{ €/Mq} = \text{€ } 2000,^{00}$$

$$\text{Lavori edilizi e pratiche urbanistiche per il completamento dei lavori del garage} = \text{€ } 3130,^{50}$$

$$\text{Incidenza lavori edilizi per completamento e manutenzioni parti comuni} = \text{€ } 912,^{23}$$

$$\text{Valore immobile } V_{\text{imm}} = P \text{ €/Mq} \times S_c - L_c = 2000,^{00} \times 8,348 - 3130,^{50} - 912,^{23} = \text{€ } 12653,^{27}$$

Autorimessa, foglio 171 mappale 674 subaltemo 4

Superficie del garage mq. 22,23 (S₁)

$$\text{Superficie commerciale (S}_c\text{)} = S_1 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) = 22,23 \times (1,00 - 0,60) = 8,892 \text{ mq.}$$

$$\text{Valore commerciale unitario } P \text{ €/Mq} = \text{€ } 2000,^{00}$$

$$\text{Pratiche urbanistiche per la regolarizzazione dei lavori del box auto} = \text{€ } 8334,^{50}$$

$$\text{Incidenza lavori edilizi per completamento e manutenzioni parti comuni} = \text{€ } 971,^{67}$$

$$\text{Valore immobile } V_{\text{imm}} = P \text{ €/Mq} \times S_c - L_c = 2000,^{00} \times 8,892 - 8334,^{50} - 971,^{67} = \text{€ } 8477,^{83}$$

Autorimessa, foglio 171 mappale 674 subaltemo 5

Superficie del garage mq. 21,96 (S₁)

$$\text{Superficie commerciale (S}_c\text{)} = S_1 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) = 21,96 \times (1,00 - 0,60) = 8,784 \text{ mq.}$$

$$\text{Valore commerciale unitario } P \text{ €/Mq} = \text{€ } 2000,^{00}$$

$$\text{Lavori edilizi e pratiche urbanistiche per il completamento dei lavori del garage} = \text{€ } 13294,^{00}$$

$$\text{Incidenza lavori edilizi per completamento e manutenzioni parti comuni} = \text{€ } 959,^{87}$$

$$\text{Valore immobile } V_{\text{imm}} = P \text{ €/Mq} \times S_c - L_c = 2000,^{00} \times 8,784 - 13294,^{00} - 959,^{87} = \text{€ } 3314,^{13}$$

Autorimessa, foglio 171 mappale 674 subaltemo 6

Superficie del garage mq. 23,37 (S₁)

$$\text{Superficie commerciale (S}_c\text{)} = S_1 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) = 23,37 \times (1,00 - 0,60) = 9,348 \text{ mq.}$$

$$\text{Valore commerciale unitario } P \text{ €/Mq} = \text{€ } 2000,^{00}$$

$$\text{Lavori edilizi e pratiche urbanistiche per il completamento dei lavori del garage} = \text{€ } 13505,^{50}$$

$$\text{Incidenza lavori edilizi per completamento e manutenzioni parti comuni} = \text{€ } 1021,^{50}$$

$$\text{Valore immobile } V_{\text{imm}} = P \text{ €/Mq} \times S_c - L_c = 2000,^{00} \times 9,348 - 13505,^{50} - 1021,^{50} = \text{€ } 4169,^{00}$$

Autorimessa, foglio 171 mappale 674 subaltemo 7

Superficie del garage mq. 24,10 (S₁)

$$\text{Superficie commerciale (S}_c\text{)} = S_1 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) = 24,10 \times (1,00 - 0,60) = 9,640 \text{ mq.}$$

$$\text{Valore commerciale unitario } P \text{ €/Mq} = \text{€ } 2000,^{00}$$

$$\text{Lavori edilizi e pratiche urbanistiche per il completamento dei lavori del garage} = \text{€ } 3615,^{00}$$

$$\text{Incidenza lavori edilizi per completamento e manutenzioni parti comuni} = \text{€ } 1053,^{41}$$

$$\text{Valore immobile } V_{\text{imm}} = P \text{ €/Mq} \times S_c - L_c = 2000,^{00} \times 9,640 - 3615,^{00} - 1053,^{41} = \text{€ } 14611,^{59}$$

Autorimessa, foglio 171 mappale 674 subaltemo 8

Superficie del garage mq. 17,75 (S₁)

$$\text{Superficie commerciale (S}_c\text{)} = S_1 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) = 17,75 \times (1,00 - 0,60) = 7,100 \text{ mq.}$$

$$\text{Valore commerciale unitario } P \text{ €/Mq} = \text{€ } 2000,^{00}$$

$$\text{Lavori edilizi e pratiche urbanistiche per il completamento dei lavori del garage} = \text{€ } 2662,^{50}$$

Incidenza lavori edilizi per completamento e manutenzioni parti comuni = € 775,⁸⁵

Valore immobile $V_{\text{imm}} = P \text{ €/Mq} \times S_c - L_c = 2000,⁰⁰ \times 7,100 - 2662,⁵⁰ - 775,⁸⁵ = € 10761,⁶⁵$

Autorimessa, foglio 171 mappale 674 subaltemo 9

Superficie del garage mq. 22,69 (S₁)

Superficie commerciale (S_c) = S₁ x (RM u – RM c) = 22,69 x (1,00 – 0,60) = 9,076 mq.

Valore commerciale unitario P €/Mq = € 2000,⁰⁰

Lavori edilizi e pratiche urbanistiche per il completamento dei lavori del garage = € 3403,⁵⁰

Incidenza lavori edilizi per completamento e manutenzioni parti comuni = € 991,⁷⁸

Valore immobile $V_{\text{imm}} = P \text{ €/Mq} \times S_c - L_c = 2000,⁰⁰ \times 9,076 - 3403,⁵⁰ - 991,⁷⁸ = € 13756,⁷²$

Autorimessa, foglio 171 mappale 674 subaltemo 10

Superficie del garage mq. 23,49 (S₁)

Superficie commerciale (S_c) = S₁ x (RM u – RM c) = 23,49 x (1,00 – 0,60) = 9,396 mq.

Valore commerciale unitario P €/Mq = € 2000,⁰⁰

Lavori edilizi e pratiche urbanistiche per il completamento dei lavori del garage = € 3523,⁵⁰

Incidenza lavori edilizi per completamento e manutenzioni parti comuni = € 1026,⁷⁵

Valore immobile $V_{\text{imm}} = P \text{ €/Mq} \times S_c - L_c = 2000,⁰⁰ \times 9,396 - 3523,⁵⁰ - 1026,⁷⁵ = € 14241,⁷⁵$

Autorimessa, foglio 171 mappale 674 subaltemo 11

Superficie del garage mq. 27,81 (S₁)

Superficie commerciale (S_c) = S₁ x (RM u – RM c) = 27,81 x (1,00 – 0,60) = 11,124 mq.

Valore commerciale unitario P €/Mq = € 2000,⁰⁰

Lavori edilizi e pratiche urbanistiche per il completamento dei lavori del garage = € 4171,⁵⁰

Incidenza lavori edilizi per completamento e manutenzioni parti comuni = € 1215,⁵⁷

Valore immobile $V_{\text{imm}} = P \text{ €/Mq} \times S_c - L_c = 2000, \times 11,124 - 4171, - 1215, = € 16860,^{93}}$

Magazzino, foglio 171 mappale 674 subalterno 12 locale ad uso utenze

Superficie del magazzino mq. 2,42 (S₁)

Superficie commerciale (S_c) = S₁ x (RM u – RM c) = 2,42 x (1,00 – 0,70) = 0,726 mq.

Valore commerciale unitario P €/Mq = € 2000,⁰⁰

Lavori edilizi e pratiche urbanistiche per il completamento dei lavori del garage = € 242,⁰⁰

Incidenza lavori edilizi per completamento e manutenzioni parti comuni = € 79,³³

Valore immobile $V_{\text{imm}} = P \text{ €/Mq} \times S_c - L_c = 2000, \times 0,726 - 242, - 79, = € 1130,^{67}}$

Magazzino, foglio 171 mappale 674 subalterno 13

Superficie del magazzino mq. 3,39 (S₁)

Superficie commerciale (S_c) = S₁ x (RM u – RM c) = 3,39 x (1,00 – 0,70) = 1,017 mq.

Valore commerciale unitario P €/Mq = € 2000,⁰⁰

Lavori edilizi e pratiche urbanistiche per il completamento dei lavori del garage = € 2339,⁰⁰

Incidenza lavori edilizi per completamento e manutenzioni parti comuni = € 111,¹³

Valore immobile $V_{\text{imm}} = P \text{ €/Mq} \times S_c - L_c = 2000, \times 1,017 - 2339, - 111, = € -416,^{13}} (0,00)$

Unità immobiliare in corso di costruzione, foglio 171 mappale 674 subalterno 16

Superficie del' unità mq. 39,85 (S₁)

Superficie del terrazzo pertinenziale mq. 104,63 (S₂)

Superficie commerciale (S_c) = S₁ x (RM u – RM c) + S₂ x (RM u – RM c) = [39,85 x (1,00 – 0,00) + 104,63 x (1,00 – 0,75)] = 66,007 mq.

Valore commerciale unitario P €/Mq = € 1900,⁰⁰

Lavori edilizi, pratiche urbanistiche e catastali per il completamento dei lavori = € 27895,⁰⁰

Incidenza lavori edilizi per completamento e manutenzioni parti comuni = € 7212,⁹⁷

Valore immobile $V_{imm} = P \text{ €/Mq} \times S_c - L_c = 1900,⁰⁰ \times 66,007 - 27895,⁰⁰ - 7212,⁹⁷ = € 90305,³³$

Unità immobiliare in corso di costruzione, foglio 171 mappale 674 subalterno 17

Superficie del' unità mq. 55,12 (S₁)

Superficie del terrazzo pertinenziale mq. 42,27 (S₂)

Superficie commerciale (S_c) = S₁ x (RM u – RM c) + S₂ x (RM u – RM c) = [55,12 x (1,00 – 0,00) + 42,27 x (1,00 – 0,75)] = 65,687 mq.

Valore commerciale unitario P €/Mq = € 1900,⁰⁰

Lavori edilizi, pratiche urbanistiche e catastali per il completamento dei lavori = € 38584,⁰⁰

Incidenza lavori edilizi per completamento e manutenzioni parti comuni = € 7178,⁰⁰

Valore immobile $V_{imm} = P \text{ €/Mq} \times S_c - L_c = 1900,⁰⁰ \times 65,687 - 38584,⁰⁰ - 7178,⁰⁰ = € 79043,³⁰$

Unità immobiliare in corso di costruzione, foglio 171 mappale 674 subalterno 18

Superficie del' unità mq. 67,16 (S₁)

Superficie del terrazzo pertinenziale mq. 107,04 (S₂)

Superficie commerciale (S_c) = S₁ x (RM u – RM c) + S₂ x (RM u – RM c) = [67,16 x (1,00 – 0,00) + 107,04 x (1,00 – 0,75)] = 93,920 mq.

Valore commerciale unitario P €/Mq = € 1900,⁰⁰

Lavori edilizi, pratiche urbanistiche e catastali per il completamento dei lavori del garage = € 47012,⁰⁰

Incidenza lavori edilizi per completamento e manutenzioni parti comuni = € 10263,¹¹

Valore immobile $V_{imm} = P \text{ €/Mq} \times S_c - L_c = 1900,⁰⁰ \times 93,902 - 47012,⁰⁰ - 10263,¹¹ = € 121138,⁶⁹$

Terreni, foglio 171 mappali 672, 673, 678, 679, 680, 682, 683, 684 e 685

Sono destinati alle opere di urbanizzazione (parcheggi e verde pubblici) pertanto economicamente non hanno un valore di messa in vendita.

VALORE DELL'INTERO IMMOBILE LOTTO UNICO

Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio € 1.322.513,⁰⁵ **c.t. € 1323000,00**

VALORE DEL LOTTO UNO

Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio € 348.309,⁰⁷ **c.t. € 348000,00**

VALORE DEL LOTTO DUE

Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio € 244.943,⁴³ **c.t. € 245000,00**

VALORE DEL LOTTO TRE

Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio € 66.353,⁹² **c.t. € 66000,00**

VALORE DEL LOTTO QUATTRO

Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio € 263.882,³⁴ **c.t. € 264000,00**

VALORE DEL LOTTO CINQUE

Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio € 67.825,⁷⁹ **c.t. € 68000,00**

VALORE DEL LOTTO SEI

Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio € 104.547,⁰⁸ **c.t. € 105000,00**

VALORE DEL LOTTO SETTE

Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio € 95.904,²³ **c.t. € 96000,00**

VALORE DEL LOTTO OTTO

Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio € 129.616,⁵² **c.t. € 130000,00**

Quesito n. 25)

CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Nell'ultimo decennio il mercato immobiliare residenziale ha subito un calo che si attesta intorno al 30-40% e la situazione immobiliare del periodo rende economicamente svantaggiata la commerciabilità delle abitazioni, anche se nell'ultimo periodo immobiliare s'intravedono segnali di una leggera ripresa delle contrattazioni.

Dopo anni di crescita del valore immobiliare, che portava la provincia di Viterbo ad alti livelli di compravendite, sia per i volumi che per i prezzi, dal 2008-10 con l'avvento della crisi, il comparto immobiliare ha conosciuto un decremento significativo delle compravendite e del valore degli immobili esistenti a tale destinazione.

Il rallentamento generalizzato dell'economia nazionale ha portato alla copiosa e diffusa messa in vendita dei beni immobili di proprietà. Tale situazione ha portato alla presenza di uno scenario

di mercato con una forte offerta, sia in vendita che in locazione, ed una domanda a livelli minimi. L'ultima emergenza epidemiologica, ancora in atto, ha portato gli analisti di settore a prevedere una contrazione della richiesta suffragata dall'incertezza dei tempi, evidenziando comunque un possibile scenario di richieste per abitazioni con spazi aperti in luogo delle abitazioni condominiali.

CRITERIO DI STIMA

La metodologia adottata è quella del market approach comparison, che tiene conto dei parametri di ubicazione, stato manutentivo, presenza di accessori, stato di occupazione, esposizione, tipologia e data di stima. I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

La superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 – norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – e dalle norme UNI 10750.

Su tale base si è acquisito il parametro di stima sulla base del metro quadrato $P(S_u)$ €/MqSu, al quale si è successivamente moltiplicato la superficie commerciale (S_c) data dal prodotto delle superfici e i rapporti mercantili (RM) per le varie destinazioni sia principali che secondarie ($S_1, S_2, \dots$).

$$V_{imm} = P(S_u) \text{ €/MqSu} \times \sum S_c = P(S_u) \text{ €/MqSu} \times [S_1 \times (RM_u - RM_c)].$$

Le fonti specifiche utilizzate sono state:

- comparazione, su atti di compravendita, di beni simili effettuati nella zona per le u.i. simili in tipologia e vetustà;
- banche dati nazionali (Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio della provincia di Viterbo) operando gli opportuni aggiustamenti sul prezzo di stima considerando lo stato oggettivo dell'immobile (O.M.I.), secondo semestre 2021 per il Comune di Viterbo.

Quesito n. 26)

Per il mercato attuale, i beni oggetto di consulenza possono avere, vista la tipologia e soprattutto le condizioni d'uso, una discreta prospettiva di utile collocamento sul mercato immobiliare sia come lotto unico che come lotti separati.

Quesito n. 27)

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

CRITICITA' RISCONTRATE IN FASE DI CONSULENZA

L'immobile staggito presenta evidenze critiche congenite alla costruzione. La costruzione è stata edificata in prossimità di una falda acquifera che porta a far emergere acqua su tutta la superficie del piano primo sotto il livello stradale per un'altezza circa 40-50 cm. Tale evenienza è stata affrontata in corso di costruzione dello stabile mettendo in opera una pompa ad immersione che ha svolto il lavoro di drenaggio dell'acqua fin quando è stata alimentata da energia elettrica. Tale stato deve essere necessariamente considerato nella messa in vendita delle unità immobiliari e pertanto il sottoscritto, esperto valutatore, vede come improrogabile la messa in funzione di una pompa ad immersione oltre ai necessari interventi di bonifica successivi al drenaggio dell'acqua indicati come operazioni di asciugatura dei muri interessati all'allagamento e successiva sanificazione e decontaminazione secondo il protocollo 24483 del 31/07/1996 del Ministero della Salute.

Lo stato dei luoghi, rispettato quasi completamente dalle planimetrie catastali in atti, non trova riscontro con quanto autorizzato dal Comune di Viterbo all'interno delle licenze edilizie correlate. Il fabbricato è stato autorizzato per due unità abitative a piano, tre locali al piano terra e box auto al piano S1; in realtà, in corso di costruzione, sono stati adottati altri parametri divisorii portando a tre unità abitative per i piani primo e secondo ed è stato creato un magazzino al piano quarto in luogo di un lastrico parzialmente coperto a tetto. Tutto questo, ben identificato negli allegati urbanistici, ha portato l'esperto stimatore a creare lotti conformati su quanto autorizzato e non su quanto realizzato, accorpondo subalterni abitativi in funzione di un futuro, possibile, frazionamento immobiliare a cura e discrezione dall'acquirente del lotto.

Tutto quello che è stato evidenziato in questa nota critica è stato, dallo scrivente, valutato e decurtato in fase di stima, come è evidenziato nei capitoli dedicati.

L'Esperto ritiene, con la presente relazione tecnica, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Viterbo, 02 febbraio 2022

Il C.T.U.

Dott. geom. Maurizio Tauci
G.L. in Ingegneria Civile e Ambientale

Allegati alla relazione:

- ALLEGATO 1 - Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 2 - Verbali dei sopralluoghi;
- ALLEGATO 3 – Visure storiche per soggetto e per immobili (già presente nel fascicolo telematico in quanto prodotto dal precedente Esperto);
- ALLEGATO 4 – Planimetrie Catastali (già presente nel fascicolo telematico in quanto prodotto dal precedente Esperto);

- ALLEGATO 5 – Atto di provenienza (già presente nel fascicolo telematico in quanto prodotto dal precedente Esperto);
- ALLEGATO 6 – Relazione notarile (già presente nel fascicolo telematico in quanto prodotto dal precedente Esperto);
- ALLEGATO 7 – Atto di ultravventuale (già presente nel fascicolo telematico in quanto prodotto dal precedente Esperto);
- ALLEGATO 8 – Ispezione Ipotecaria per immobile (a campione) (già presente nel fascicolo telematico in quanto prodotto dal precedente Esperto);
- ALLEGATO 9 – Ispezione Ipotecaria per soggetto (già presente nel fascicolo telematico in quanto prodotto dal precedente Esperto);
- ALLEGATO 10 – Estratto di Mappa (già presente nel fascicolo telematico in quanto prodotto dal precedente Esperto);
- ALLEGATO 11 – Visura Camerale (già presente nel fascicolo telematico in quanto prodotto dal precedente Esperto);
- ALLEGATO 12 – Pratiche edilizie (già presente nel fascicolo telematico in quanto prodotto dal precedente Esperto);
- ALLEGATO 13 – Certificato assenza usi civici (già presente nel fascicolo telematico in quanto prodotto dal precedente Esperto);
- ALLEGATO 14 – CDU (già presente nel fascicolo telematico in quanto prodotto dal precedente Esperto);
- ALLEGATO 15 – Certificazione Agenzia Entrate assenza contratti locativi (già presente nel fascicolo telematico in quanto prodotto dal precedente Esperto);
- ALLEGATO 16 – Graficizzazione Sistemazione e destinazione Area Esterna
- ALLEGATO 17 – Certificazione Casa Clima del complesso immobiliare