

*Arch. Guarducci Riccardo*  
Corso Cavour, 5 Montefiascone  
☎fax 0761 828298 ☎ 0761 365293  
✉st.Guarducci@katamail.com

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

VITERBO 29-3-13

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
Francesca FRANCESCHINI

**TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CENTRO FACTORING Spa + ALTRI**  
**CONTRO**

**Esecuzione Immobiliare N° 421-2011**

**RELAZIONE DI CONSULENZA**

**TECNICA D'UFFICIO**

**Il C.T.U.**  
**Arch. Guarducci Riccardo**

**Arch. Guarducci Riccardo**

Corso Cavour, 5 Montefiascone  
☎fax 0761 828298 ☎ 0761 365293  
✉st.Guarducci@katamail.com

**TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE : N°421-2011**  
**CENTRO FACTORING SPA -**

**Premessa :**

Il Tribunale di Viterbo, Sezione esecuzioni immobiliari, su istanza della Centro Factoring Spa rappresentata dall'Avv. Stefano PERUGI, intimava precetto di pagamento di credito vantato nei confronti delle Signore Non avendo, il suddetto  
precetto, sortito alcun effetto positivo, l'avvocato ha proceduto al pignoramento in danno dei debitori, degli immobili di proprietà siti nel Comune Viterbo .  
Il Sig. Giudice esecutore conferiva al sottoscritto Arch. Guarducci Riccardo, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Viterbo al n° 388, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione in epigrafe, formulando i quesiti di rito.

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto Dott. Arch. Riccardo GUARDUCCI, in qualità di **Consulente tecnico di ufficio nella esecuzione immobiliare in intestazione**, prestato il giuramento di rito, prese nozioni del mandato, esaminati gli atti e i documenti della causa, si è immediatamente attivato al fine di convocare, presso gli immobili oggetto di stima, la parte esecutata Signora in accordo con il custode  
giudiziario dell'immobile Notaio Caprino Ernesto .  
Durante il sopralluogo, lo scrivente, oltre ad acquisire informazioni utili allo svolgimento della perizia, prendeva completa visione degli immobili allo scopo di predisporre la presente relazione di C.T.U.  
Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono ubicati nel Comune di Viterbo e riguardano

1. Villino su due piani di cui il piano terra in parte residenziale e uno seminterrato ad uso magazzino agricolo sito in strada Ellera 8/c Viterbo
2. Appartamento di mq. 91 al piano secondo di una palazzina di 4 piani con ascensore sito in Via Belluno 6 Viterbo
3. Locale adibito a magazzino di mq 14 a piano terra sito nel centro storico di Bagnaia frazione del Comune di Viterbo.

**Alla luce della indipendenza degli immobili pignorati lo scrivente professionista ha ritenuto di dividere i beni in tre lotti distinti.**

**Arch. Guarducci Riccardo**

Corso Cavour, 5 Montefiascone  
☎ fax 0761 828298 ☎ 0761 365293  
✉ st.Guarducci@katamail.com

Occorre inoltre precisare che esiste una precedente esecuzione immobiliare in danno dell'esecutata iscritta al n.r.e °87/98 e una causa civile in opposizione alla esecuzione immobiliare N°1409/2006.

Gli immobili risultano censiti negli archivi dell'Agenzia del Territorio di Viterbo sezione fabbricati del comune di Viterbo con i seguenti dati:

**RISULTANZE CATASTALI**

**1. BENE DI :**

- A DIRITTO DI ABITAZIONE PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
- USUFRUTTUARIA PER 1000/1000
- PROPRIETARIA DELLA NUDA PROPRIETA' PER 1/2
- PROPRIETARIA DELLA NUDA PROPRIETA' PER 1/2

Villino su due piani di cui il piano terra in parte residenziale e uno seminterrato ad uso magazzino agricolo sito in strada ellera 8/c distinto al catasto fabbricati del comune di Viterbo

Foglio 159	Part. 616	Sub	Cat. A/2	Classe 4	Consistenza 9,5 vani	Rendita € 1447,37
------------	-----------	-----	----------	----------	----------------------	-------------------

**2. BENE DI :**

- USUFRUTTUARIA PER 4/6
- PROPRIETARIA PER 1/6
- PROPRIETARIA DELLA NUDA PROPRIETA' PER 4/6
- PROPRIETARIA PER 1/18
- PROPRIETARIA PER 1/18
- PROPRIETARIA PER 1/18

Appartamento di mq. 91 al piano secondo di una palazzina di 4 piani con ascensore sito in Via Belluno 6 Viterbo

Foglio 176	Part. 762	Sub. 8	Cat. A/2	Classe 2	Consistenza 6 vani	Rendita € 666,23
------------	-----------	--------	----------	----------	--------------------	------------------

**3. BENE DI :**

- PROPRIETARIA PER 3/18
- PROPRIETARIO PER 3/18
- PROPRIETARIA PER 6/24
- PROPRIETARIA PER 4/72
- PROPRIETARIO PER 4/24

Arch. Guarducci Riccardo

Corso Cavour, 5 Montefiescone  
☎fax 0761 828298 ☎ 0761 365293  
✉st.Guarducci@katamail.com

- PROPRIETARIO PER 8/72
- PROPRIETARIA PER 1/24
- PROPRIETARIA PER 1/24

Locale adibito a magazzino di mq 14 a piano terra sito nel centro storico di Bagnaia frazione del Comune di Viterbo

Foglio 160	Part. 18	Sub. 1	Cat. C/2	Classe 7	Consistenza 14 mq	Rendita € 70,86
------------	----------	--------	----------	----------	-------------------	-----------------

Per ogni maggior informazione si rimanda alla documentazione catastale allegata alla perizia.

#### LOTTO N° 1

Villino su due piani di cui il piano terra in parte residenziale e uno seminterrato ad uso magazzino agricolo sito in strada Ellera 8/c Viterbo. L'immobile è occupato dagli esecutati a, e risulta censito al catasto fabbricati del comune di Viterbo

#### BENE DI :

- DIRITTO DI ABITAZIONE PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
- SUFRUTTUARIA PER 1000/1000
- PROPRIETARIA DELLA NUDA PROPRIETA' PER 1/2
- PROPRIETARIA DELLA NUDA PROPRIETA' PER 1/2

Foglio 159	Part. 616	Sub	Cat. A/2	Classe 4	Consistenza 9,5 vani	Rendita € 1447,37
------------	-----------	-----	----------	----------	----------------------	-------------------

In riferimento alle risultanze catastali accertate l'atto di pignoramento depositato in cancelleria risulta regolare ed efficace vista la rispondenza del bene pignorato. Bisogna però precisare che l'immobile è accessibile attraverso un cancello di ingresso ed un tratto di strada ad uso esclusivo, che però, si trovano su un'altra particella (part.615) sempre di proprietà di una dell'esecutate a, ma non oggetto del pignoramento e ne di ipoteca .

Dalle indagini svolte negli atti, non risulta nessun atto in merito alla legittima costituzione di una servitù di passaggio .

#### CONFINI

Il terreno di pertinenza del villino confina su tre lati con la proprietà e sull'ultimo con strada privata.

## PROVENIENZA

1. L'immobile è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita tra [redacted] che vende a [redacted] in data 16/04/1986 con atto Notaio Mario Simoni rep.31585 racc. 18108 terreno agricolo allora distinto in catasto foglio 159 part 58/b (definitivo part. 526 ) di Ha1.00.10 nel comune di Viterbo località Marrocca.
2. La signora [redacted] dopo aver ottenuto regolari licenze Edificatorie N°1603 del 26/05/1989 N°2854 del 19/06/1991 e N°3686 del 03/11/1992 dal comune di Viterbo realizza un fabbricato rurale sul terreno di proprietà ed ottiene la licenza di abitabilità ed agibilità in data 03/03/1994 .
3. In data 24/08/1990, con approvazione del frazionamento da parte dell' U.T.E. di Viterbo presentato dal tecnico Ing. Vincenzo Cenciarini, viene originata in catasto la part. 616 del foglio 159 di 1900 mq.
4. In data 17/09/1990 viene presentata all'U.T.E di Viterbo, a firma del tecnico Ing. [redacted] in qualità di proprietaria, la dichiarazione di nuova costruzione per un fabbricato urbano con allegata la planimetria dell'immobile. In entrambi i documenti il tecnico estensore commetteva l'errore di identificazione del foglio catastale su cui ricadeva l'immobile, andando ad identificare in Catasto Fabbricati come foglio 158 in luogo dell'esatto foglio 159 part. 616. Con tale errore si viene ad individuare in Catasto una unità immobiliare con identificativo di foglio errato e che tuttavia è stato inserito agli atti informatizzati dell'ufficio a partire dal 13/07/1993 .
5. In data 20/05/1994 viene stipulato contratto di mutuo condizionato con atto Notaio La Gioia rep. 21183 dalla sig. [redacted] a favore della Banca di Roma al quale seguiva relativa iscrizione ipotecaria. In entrambi gli atti l'immobile veniva identificato come all'epoca distinto in Catasto fabbricati con il foglio 158 part.616.
6. In data 13/06/1994 con atto del Notaio La Gioia rep.21556/5141 trascritto a Viterbo in data 20/07/1994 al n°7172 la Sig. [redacted] cedeva alla Sig. [redacted] il fabbricato utilizzando per l'identificazione catastale dell'immobile il foglio 158 part. 616 e cioè quello che alla data di stipula distingueva l'immobile.
7. Solo in data 26/03/1999, con rettifica d'ufficio, il tecnico del Catasto [redacted] ha eseguito la verifica e l'accesso all'immobile e, previa analisi della pratica, ha accertato l'errore dell'identificazione del foglio catastale commesso dal tecnico estensore dell'accatastamento . Come da prassi, ha redatto rettifica d'ufficio. Tale rettifica viene apportata a tutti i documenti cartacei e immessa agli atti informatizzati del catasto, solamente a partire dal 19/10/1999. Con la correzione, l'errata identificazione foglio 158 part. 616 ,viene modificata in quella corretta ed attuale Foglio 159 part. 616.
8. In data 26/07/2010 con atto del Notaio Imparato di Vetralla, repertorio 56921, viene venduta la nuda proprietà del bene alle figlie della Sign. [redacted] riservandosi l'usufrutto e il diritto di abitazione.

*Arch. Guarducci Riccardo*

Corso Cavour, 5 Montefiascone  
☎fax 0761 828298 ☎ 0761 365293  
✉st.Guarducci@katamail.com

Per ogni ulteriore chiarimento si rimanda alla documentazione ipocatastale in atti

## **DIRITTI SUI BENI PIGNORATI E REGIME PATRIMONIALE**

L'immobile è occupato dalla sigr

E' inoltre gravato da usufrutto e diritto di abitazione a favore della Sigr..

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CONSISTENZA**

Il villino è ubicato nella immediata periferia del comune di Viterbo in un quartiere residenziale di buona qualità urbanistica e precisamente su una traversa sterrata di circa 100 metri della strada Ellera.

**L'accesso al fabbricato ed all'area pertinenziale avviene tramite un cancello e un breve tratto di strada ad uso esclusivo di circa 40 metri posto sulla particella catastale n°615 del foglio 159 di proprietà di non oggetto di pignoramento ne di ipoteca.**

Tuttavia poiché non possono esistere fondi interclusi dovrà essere costituita la servitù di passaggio.

Il fabbricato ha un'area pertinenziale di 1900 mq ed è dotato di tutti i servizi acqua potabile proveniente da acquedotto pubblico, elettricità e telefono mentre lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite impianto con fossa a dispersione .

L'immobile è un villino di due piani di cui uno seminterrato a pianta irregolare .

Il piano terra, esteso per una superficie lorda di mq 212 e netta di circa 186, è interamente adibito ad abitazione anche se la metà circa è stata autorizzata come magazzino agricolo.

L'ingresso si trova a metà della costruzione sotto una zona porticata, estesa per mq 30, ed immette nella zona adibita a soggiorno pranzo con camino sulla sinistra, oltre alla cucina e ad una camera con il bagno. Questa è la parte autorizzata per uso residenziale. A destra dell'ingresso, invece si trovano quattro camere e due bagni, oltre alla scala per accedere al piano seminterrato anche se questa parte è stata autorizzata come rimessa e lavorazione vini.

Nel piano seminterrato, che si estende sotto l'intera sagoma del fabbricato e non come riportato nel progetto approvato e nella scheda catastale per la sola metà, si trovano locali adibiti a taverna mentre la parte aggiunta, che risulta completamente interrata è un magazzino deposito.

Le rifiniture interne sono in buono stato di conservazione con pareti intonacate e tinteggiate

I pavimenti sono in ceramica mentre gli infissi sono in legno con tapparelle e grate.

Esiste impianto elettrico sottotraccia con interruttori magnetotermico a norma di legge oltre all'impianto termico indipendente con centrale e radiatori.

## **CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile viene realizzato dopo aver ottenuto regolari licenze Edificatorie N°1603 del 26/05/1989 N°2854 del 19/06/1991 e N°3686 del 03/11/1992 dal Comune di Viterbo, per un fabbricato rurale.

*Arch. Guarducci Riccardo*

Corso Cavour, 5 Montefiascone  
☎fax 0761 828298 ☎ 0761 365293  
✉st.Guarducci@katamail.com

Viene ottenuta inoltre la licenza di abitabilità ed agibilità in data 03/03/1994 per l'uso di fabbricato descritto conforme al progetto approvato e così autorizzato:

**Piano terra**: 1 soggiorno 1 cucina 1 bagno 1 stenditoio e 1 vano per la lavorazione vini

**Piano seminterrato** : 1 rimessa agricola 1 bagno.

L'immobile però risulta difforme sia rispetto al progetto approvato e sia alla scheda catastale oltre che con destinazione d'uso variata.

Nel dettaglio :

1. Al piano seminterrato si trova una porzione aggiunta sotto la sagoma del fabbricato nella zona completamente interrata. Questa risulta nel progetto evidenziata come esistente ma solamente come vano completamente chiuso per le fondazioni e al di fuori del calcolo del volume realizzabile autorizzato nelle licenze edilizie.
2. Inoltre sempre al piano seminterrato la parte sulla destra indicata nel progetto approvato dal comune di Viterbo come unico vano per la rimessa degli attrezzi agricoli è stato tramezzato ed adibito a residenza.
3. Al piano primo, la porzione di fabbricato sulla destra, destinata nelle licenze edilizie autorizzate a vano per la lavorazione dei vini è stato tramezzato e diviso in 4 camere e due bagni, andando, quindi, a variare la destinazione d'uso da agricolo a residenziale .
4. All'esterno del fabbricato, nell'area pertinenziale, è stato realizzato un muro di sostegno in cemento armato che delimita la rampa carrabile di accesso al piano seminterrato .Nella parte limitrofa alla casa, dove il muro ha un'altezza di circa 3 metri è stato ricavato un vano seminterrato adibito a magazzino . Sia il muro che il vano sono stati edificati in assenza di autorizzazione.

#### **SANABILITA' E REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA'**

Tutti gli abusi di cui ai punti precedenti possono essere sanati in ragione del articolo 40 della legge sul condono edilizio 47/85, ma applicando le regole e le condizioni del condono edilizio del 2003 poiché le ragioni del credito sono sicuramente da ricondurre alla precedente esecuzione immobiliare già avviata nel 1998.

Per i punti 1 e 4 l'abuso consiste in un ampliamento e rientra nell'art. 2 comma A della legge Regione Lazio n° 12 del 2004 sul condono edilizio essendo opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e non comportando un aumento superiore a 200 mc..

Per i punti 2 e 3 gli abusi rientrano nell'articolo 2 comma E della legge Regione Lazio n 12 del 2004 sul condono edilizio essendo opere di ristrutturazione edilizia realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, eseguite all'interno della sagoma originaria del fabbricato entro o fuori terra anche con aumento della superficie lorda .

**Arch. Guarducci Riccardo**

Corso Cavour, 5 Montefiascone  
☎ fax 0761 828298 ☎ 0761 365293  
✉ st.Guarducci@katamell.com

**Tipologia dell'abuso 1 : ampliamento**

**Calcolo Oblazione**

1. mq 228,50 x (f.f / per.) hm 0,74 = 169.09 mc - 72.18 regolari = 96.91 /3 = 32.30 mq  
ampliamento urbanistico mq 32.30 X 110 € = **3.553 €**

**Calcolo oneri concessori**

1. mq 32.30 ampliamento x 110 € x 0.60 superficie non residenziale  
oneri concessori comune **2.321,80 €**

**Tipologia dell'abuso 3: cambio di destinazione d'uso**

**Calcolo Oblazione**

2. mq 96 piano primo x 66 € mq = **6336 €** oblazione stato e regione  
3. mq 96 piano seminterrato x 66 € mq = **6336 €** oblazione stato e regione

**Calcolo oneri concessori**

2. mq 96 piano primo x 40,50 € mq = **3888 €** oneri concessori comune  
3. mq 96 piano seminterrato x 40,50 € mq = **3888 €** oneri concessori comune

**Totale oblazione e oneri concessori € 26.322 oltre interessi 6550 € e spese tecniche € 3500**

**TOTALE sanatoria € 36.372**

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA**

Tenute presenti la consistenza dei beni, l'ubicazione all'interno nell'immediata periferia di Viterbo, la qualità delle costruzioni della zona, le distanze tra i fabbricati, le condizioni tutte estrinseche ed intrinseche, la qualità delle finiture interne ed esterne e lo stato di manutenzione degli immobili, il sottoscritto C.T.U., fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sulla scorta di altri prezzi praticati in precedenti vendite di beni ritenuti simili per tipologia, ha ritenuto che il valore venale in comune commercio da attribuire in via prudenziale ai beni di cui trattasi, ai 30.03.2013, sia quello di seguito riportato:

- Piena proprietà villino su due piani di cui uno interrato compresa area pertinenziale  
piano terra con destinazione residenziale per mq 186 x 1.300 € = **241.800**

**Arch. Guarducci Riccardo**

Corso Cavour, 5 Montefiascone  
☎ fax 0761 828298 ☎ 0761 365293  
✉ st.Guarducci@katamail.com

piano interrato con destinazione residenziale mq 93 x 1000 € =	93.000
piano interrato con destinazione non residenziale mq 119 x 450 € =	53.550
portico piano terra mq 32.5 x 250 € =	8.125

<b>TOTALE VALORE DEL BENE</b>	<b>€. 396.475</b>
<b>SANATORIA</b>	<b>€. 36.372</b>
<b>VALORE IMMOBILE</b>	<b>€. 360.103</b>
<b>ARROTONDATE AD</b>	<b>€. 360.000</b>

Sempre che l'immobile venga reso accessibile attraverso un ingresso composto da un tratto di strada, nella proprietà di una dell'esecutate nella particella (part.615), non oggetto del pignoramento ne di ipoteca e venga istituita una legittima servitù di passaggio.

1	..... ICIENTE 24	
	PARI AL 60% DELLA PIENA PROPRIETÀ	= 216.000,00
2	QUOTA DI ½ NUDA PROPRIETÀ	= 72.000,00
3	QUOTA DI ½ NUDA PROPRIETÀ	= 72.000,00

**LOTTO N° 2**

Appartamento di mq. 91 al piano secondo interno 6 di una palazzina di 4 piani con ascensore sito in Via Belluno,6 nella immediata periferia della zona centrale di Viterbo. Risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Viterbo.

- A USUFRUTTUARIA PER 4/6
- ..... PROPRIETARIA PER 1/6
- ..... PROPRIETARIA DELLA NUDA PROPRIETÀ PER 4/6
- ..... PROPRIETARIA PER 1/18
- - PROPRIETARIA PER 1/18
- ..... PROPRIETARIA PER 1/18

Foglio 176	Part. 762	Sub. 8	Cat. A/2	Classe 2	Consistenza 6 vani	Rendita €. 666,23
------------	-----------	--------	----------	----------	--------------------	-------------------

**CONFINI**

L'appartamento confina con Via Belluno vano scale proprietà interno 5 e 4

**Arch. Guarducci Riccardo**

Corso Cavour, 5 Montefiascone  
☎ fax 0761 928298 ☎ 0761 365293  
✉ st.Guarducci@katamail.com

**PROVENIENZA**

Il bene, porzione immobiliare di un palazzina di nuova costruzione, è stato acquistato in data 16 novembre 1979 con atto Notaio Giulio Bartoli repertorio 33810 raccolta 10473 e registrato a Viterbo in data 2/12/1976 al n°8717 dai coniugi

In seguito con denuncia di successione registrata e trascritta a Viterbo il 19/03/1996 R.P. 3645 il 04/06/1994 a seguito del decesso di , la sig. : diventa proprietaria di 1/6 dell'appartamento .

Poi il 05/05/2004 per donazione remuneratoria e in data 16/07/2007 per retrocessione di donazione con atti del Notaio D'Alessandro la situazione resta invariata fino al 26/07/2010, data in cui la signora cede la quota di 1/6 alle figlie . n atto del Notaio Giorgio Imparato di Vetralla repertorio 56922 raccolta 23384 registrato a Viterbo in atti dai 03/08/2010 al n°13760/9166

**DIRITTI SUI BENI PIGNORATI E REGIME PATRIMONIALE**

L'immobile è occupato dalla signora di 4/6.

che detiene l'usufrutto per la quota

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CONSISTENZA**

L'appartamento al piano secondo in una palazzina di 4 piani fuori terra e di 3 unità per piano, si trova all'inizio di via Belluno in un quartiere residenziale nato negli anni settanta nelle immediate vicinanze del centro della città.

L'accesso avviene direttamente dalla via con una porta a vetri che immette in un androne luminoso dove si trovano la scala e l'ascensore.

Al secondo piano si trova l'entrata all'appartamento che è costituito da un ingresso soggiorno dove si apre una porta che immette al corridoio che disimpegna la cucina, il bagno e tre camere, di cui due singole e una matrimoniale oltre ad un piccolo ripostiglio .

Completano l'appartamento due terrazzi, uno che si affaccia su via Belluno più grande di mq 9 ca. prospiciente il soggiorno, la cucina e le due camere singole, mentre quello più piccolo di mq 4 davanti alla camera matrimoniale e al bagno.

Le rifiniture interne sono in buono stato di conservazione e rispecchiano il periodo della costruzione con pareti tinteggiate pavimenti in ceramica, gli infissi in legno con tapparelle .

Esiste impianto elettrico sottotraccia con interruttori magnetotermico a norma di legge oltre all'impianto termico con radiatori.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

**Arch. Guarducci Riccardo**

Corso Cavour, 5 Montefiascone  
☎ fax 0761 828298 ☎ 0761 965283  
✉ st.Guarducci@katemail.com

L'appartamento facente parte del complesso edilizio di via Belluno via Osoppo, costituito da due palazzine denominate A e B, è stato edificato in conformità alla licenza edilizia n°635/73 del 10 dicembre 1973 e successiva n° 229 del 23 giugno 1976 volturata il 28 gennaio 1974 a favore dell'imprenditore Frangipane Nicola.

Il 20 dicembre 1977, veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Viterbo, l'abitabilità dell'appartamento distinto con l'interno 6 della palazzina A con ingresso da via Belluno 6. L'immobile è regolarmente censito e la scheda catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA**

Tenute presenti la consistenza dei beni, l'ubicazione nelle immediate vicinanze del centro della città, la qualità delle costruzioni della zona, le distanze tra i fabbricati, le condizioni tutte estrinseche ed intrinseche, la qualità delle finiture interne ed esterne e lo stato di manutenzione degli immobili, il sottoscritto C.T.U., fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sulla scorta di altri prezzi praticati in precedenti vendite di beni ritenuti simili per tipologia, ha ritenuto che il valore venale in comune commercio da attribuire in via prudenziale ai beni di cui trattasi, al 30.01.2013, sia quello di seguito riportato:

Piena proprietà dell'appartamento di mq. 91 al piano secondo interno 6 di una palazzina di 4 piani con ascensore, sito in Via Belluno 6

Superficie 91 mq x € 1.500 mq = € 136.500  
Balconi 13 mq x € 350 mq = € 4.500  
Totale valore piena proprietà appartamento € 141.000

1. quota di piena proprietà per 1/18	€ 7.833
2. quota di piena proprietà per 1/18	€ 7.833
3. quota di piena proprietà per 1/18	€ 7.833

**LOTTO N° 3**

Locale adibito ad ufficio-magazzino di mq 14 a piano terra sito nel centro storico di La Quercia frazione del Comune di Viterbo in Piazza del Santuario. La proprietaria esecutata durante il sopralluogo dichiara di non avere a disposizione la chiave poiché pur avendo una quota della proprietà è completamente estranea a chi usa o gestisce il bene. Per cui esso è stato visionato solo dall'esterno, attraverso un infisso a vetri .

Risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Viterbo:

- PROPRIETARIA PER 3/18
- PROPRIETARIO PER 3/18

**Arch. Guarducci Riccardo**

Corso Cavour, 5 Montefiascone  
☎ Fax 0761 838298 ☎ 0761 365293  
✉ st.Guarducci@katemail.com

- ..... vA PROPRIETARIA PER 6/24
- ..... PROPRIETARIA PER 4/72
- ..... ) PROPRIETARIO PER 4/24
- ..... PROPRIETARIO PER 8/72
- ..... PROPRIETARIA PER 1/24
- ..... PROPRIETARIA PER 1/24

Foglio 160	Part. 18	Sub. 1	Cat. C/2	Classe 7	Consistenza 14 mq	Rendita € 70,86
------------	----------	--------	----------	----------	-------------------	-----------------

**CONFINI**

L'immobile confina con Piazza del Santuario, eredi ..... ,salvo altri

**PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto all'esecutata a mezzo di successione, trascritta a Viterbo il 19/03/1996 R.P. e registrata il 04/06/1994, a seguito del decesso del padre ..... morto il 16/05/1991.

**DIRITTI SUI BENI PIGNORATI E REGIME PATRIMONIALE**

L'immobile è usato come ufficio-magazzino

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CONSISTENZA**

Il locale è sito al piano terra di un fabbricato facente parte del tessuto urbanistico del centro storico con unità adiacenti su tre lati e la Piazza come unico fronte libero dove si trova la porta vetrata di ingresso.

La forma è di un vano rettangolare di circa 14 mq con unica fonte di luce naturale costituita dal varco di ingresso, il pavimento in ceramica colore chiaro, impianto elettrico sottotraccia con interruttori magnetotermico a norma di legge.

Il locale è usato come ufficio deposito .

**CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile è regolarmente censito e la scheda catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Ricade in zona A centro storico del vigente piano regolatore, dove sono previsti solo opere di manutenzione e consolidamento.

Risulta conforme poiché si tratta di una costruzione sicuramente antecedente il 1967.

**Arch. Guarducci Riccardo**

Corso Cavour, 5 Montefiascone  
☎ fax 0761 828298 ☎ 0761 365293  
✉ st.Guarducci@katamail.com

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA**

Tenute presenti la consistenza dei beni, l'ubicazione nella piazza centrale della frazione di Viterbo La Quercia, la qualità delle costruzioni della zona, le distanze tra i fabbricati, le condizioni tutte estrinseche ed intrinseche, la qualità delle finiture interne ed esterne e lo stato di manutenzione degli immobili,

il sottoscritto C.T.U., fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sulla scorta di altri prezzi praticati in precedenti vendite di beni ritenuti simili per tipologia, ha ritenuto che il valore venale in comune commercio da attribuire in via prudenziale ai beni di cui trattasi, al 30.01.2013, sia quello di seguito riportato:

- Piena proprietà locale deposito-ufficio di mq 14 al piano terra di un palazzo nella piazza della frazione di La quercia .

Piena proprietà	€ 1.200 mq x 14 = 16.800 €
Quota di 1/24	€ 16.800 / 24 = 700 €

**Valore della quota di 1/24 di piena proprietà € 700**

Si allegano alla presente i seguenti documenti:

1. Scheda catastale immobili
2. Certificati catastali
3. Planimetria Catastale
4. Visura catastale particella 615 foglio 159
5. Atto di acquisto Notaio Cerini terreno foglio 159 part 615.
6. Copia licenza edilizia e agibilità lotto 1 Villino strada ellera
7. Copia Licenza edilizia e agibilità Appartamento via Belluno
8. Documentazione fotografica
9. Atto notaio Bartoli
10. Atto Notaio La Gioia
11. Atto Notaio Ferolfi
12. Atto Notaio Imparato lotto 1 e 2.
13. Sentenza causa civile I grado n°1409/2006



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
DOTT. ARCH. RICCARDO GUARDUCCI