TRIBUNALE DI VITERBO

G. d. E.: **Dott.re Antonino Geraci**

C.T.U. **Dott. Ing. Ezio Filippo Sansoni**

OGGETTO: **R.G.E. 95/2019 Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA**

Contro

QUADRO SINOTTICO

DESCRIZIONE DEL BENE DA PORRE IN VENDITA COME "Lotti da N°1 a N°11"

Diritti di proprietà del debitore esecutato sulle unità immobiliari appartamenti, box auto e cantine urbane ad uso abitazione box - auto e cantina appartenenti al complesso edilizio sito Via Santa Maria dell' Elce,18,20,22 01100 Viterbo distinto al N.C.E.U. foglio 194 part. 1354 sub.90, 15, 96, 13, 97, 86, 79, 102, 11, 114, 49, 50, 84, 25, 92, 29, 28, 82, 8, 88, 7, 6, 89, 77, 76, 112, 78 della con sede in Viterbo .

Il complesso Edilizio all'interno del quale sono individuati beni di tale procedura esecutiva è distinto al catasto al Fogl. 194 part.192 e si sviluppa su sei livelli fuori terra ad uso abitazione e da uno interrato ad uso garage con box auto, posto auto scoperto e cantine; beni oggetto di tale

Firmato Da: SANSONI EZIO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b7013818abb1389c9475af2eebbe33f

procedura esecutiva sono costituiti da appartamenti, box auto, cantine e un posto auto scoperto; i succitati appartengono ad un complesso edilizio costituito da tre corpi scala A,B,C collegati tra loro da uno spazio comune pedonale; ogni unità immobiliare è munita di un corpo scala (ascensore e corpo scale in cemento armato e zona filtro antincendio) che collega direttamente il piano interrato ad uso garage e cantina con i restanti piani ad uso abitazione; la copertura è costituita da un solaio piano ed è dotata di pannelli solari; le strutture portanti sono costituite da travi e pilastri in cemento armato, le fondazioni sono state realizzate con plinti su pali; il solaio a copertura del piano interrato che coincide con il piano terreno e con l'accesso al complesso edilizio e di tipo a predalles, mentre quelli di piano son costituiti da travetti precompressi, pignatte in laterizio e sovrastante caldana; Ciascun appartamento è dotato di citofono e di video citofono ed è collegato elettricamente ad un unico contatore (quadro elettrico principale) ubicato in ciascun appartamento;

Il sottoscritto per rendere più chiara la dislocazione degli appartamenti riporta uno schema planimetrico individuando nelle zone campite per ciascun corpo scala i beni immobili oggetto di procedura esecutiva:

SCALA B

LOTTO N°1

- Foglio 194 Part. 1354 sub.90 Interno 3 abitazione: ubicata al piano primo è costituita da un soggiorno-cucina una camera da letto un bagno ed un terrazzo per una superficie commerciale pari a 44,42 mq

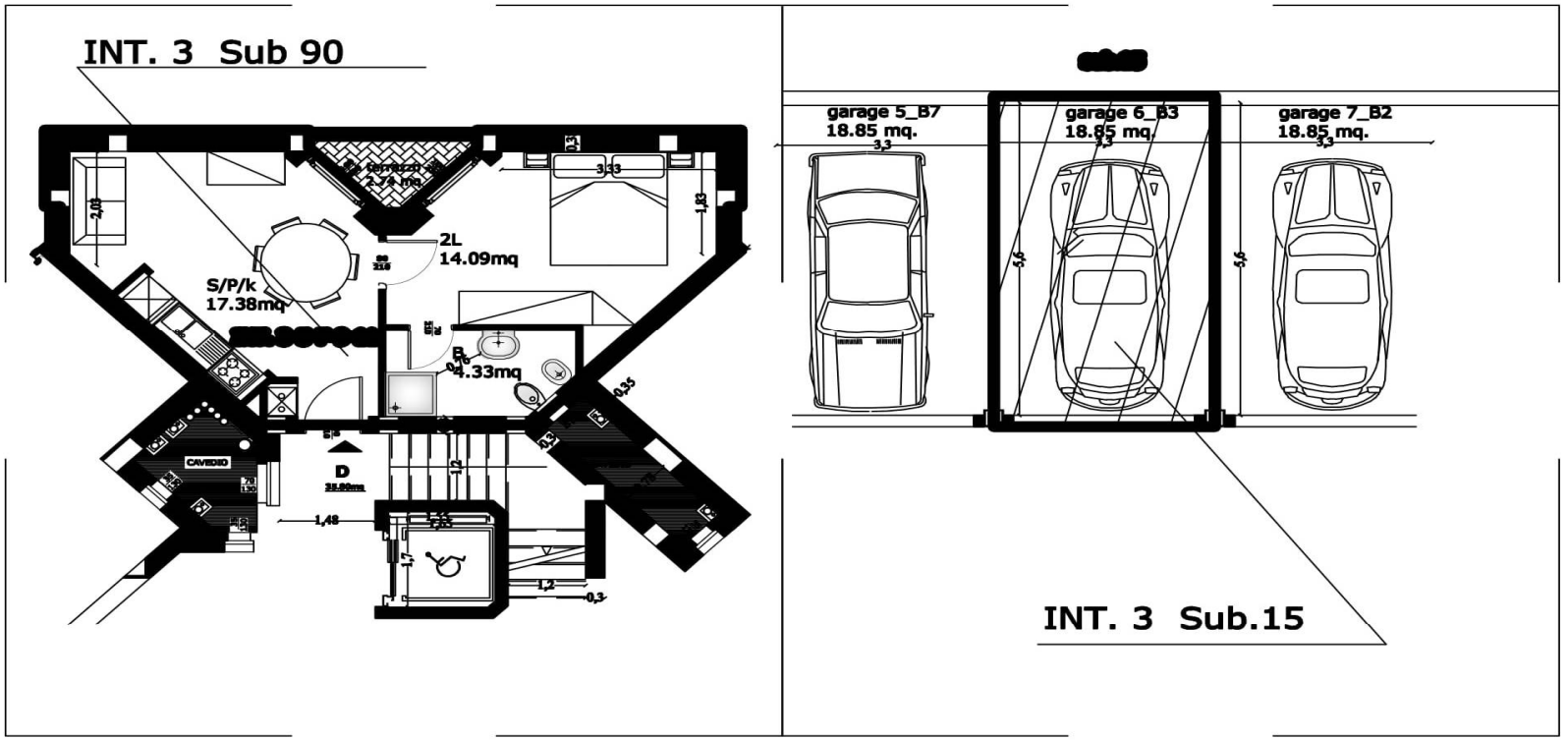
  NON LOCATO
- Foglio 194 Part. 1354 sub.15 Interno 3 autorimessa; box-auto coperto individuato al piano seminterrato con porta basculante in metallo ad apertura manuale per una superficie commerciale pari a 10,10 mq

  NON LOCATO

LOTTO N°1 Valore Commerciale Stimato = € 56.614,74

Firmato Da: SANSONI EZIO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b7013818abb1389c9475af2eebbe33f

LOTTO N° 1 SCALA B



Firmato Da: SANSONI EZIO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b7013818abb1389c9475af2eebbe33f

LOTTO N°2

- Foglio 194 Part. 1354 sub.96 Interno 4 abitazione: ubicata al piano primo è costituita da una cucina abitabile un soggiorno due camere da letto due bagni ed due terrazzi per una superficie commerciale pari a 82,45 mq

  NON LOCATO

  Foglio 194 Part. 1354 sub.13 Interno 4 autorimessa; box-auto coperto individuato al piano seminterrato con porta basculante in metallo ad apertura manuale per una superficie commerciale pari a 10,10 mq

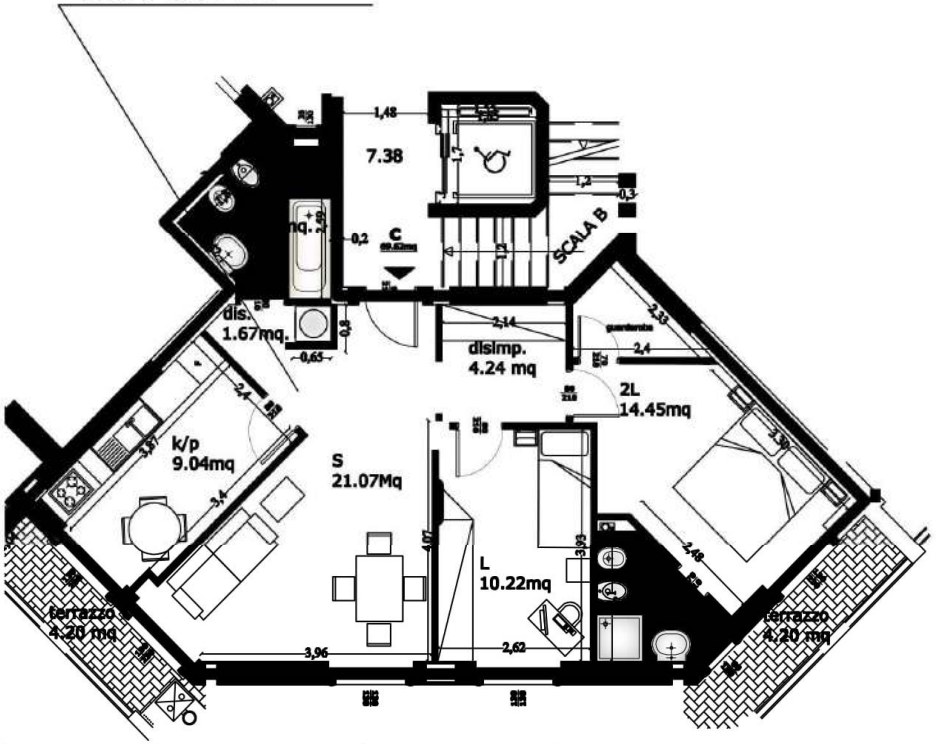
  NON LOCATO

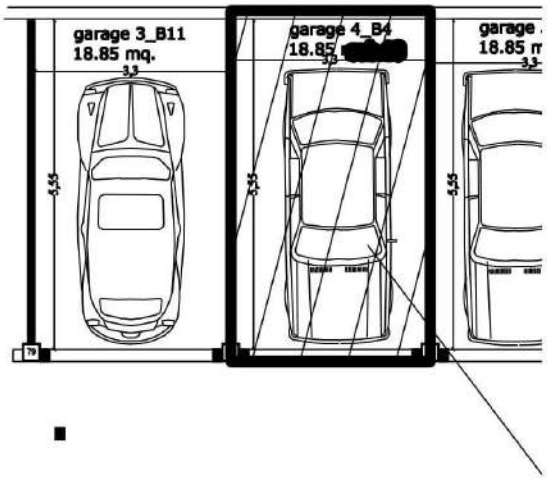
LOTTO N°2 Valore Commerciale stimato = € 94.889,06

Firmato Da: SANSONI EZIO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b7013818abb1389c9475af2eebbe33f

LOTTO N° 2 SCALA B

int.4 sub 96





INT. 4 Sub.13

Firmato Da: SANSONI EZIO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b7013818abb1389c9475af2eebbe33f

LOTTO N°3

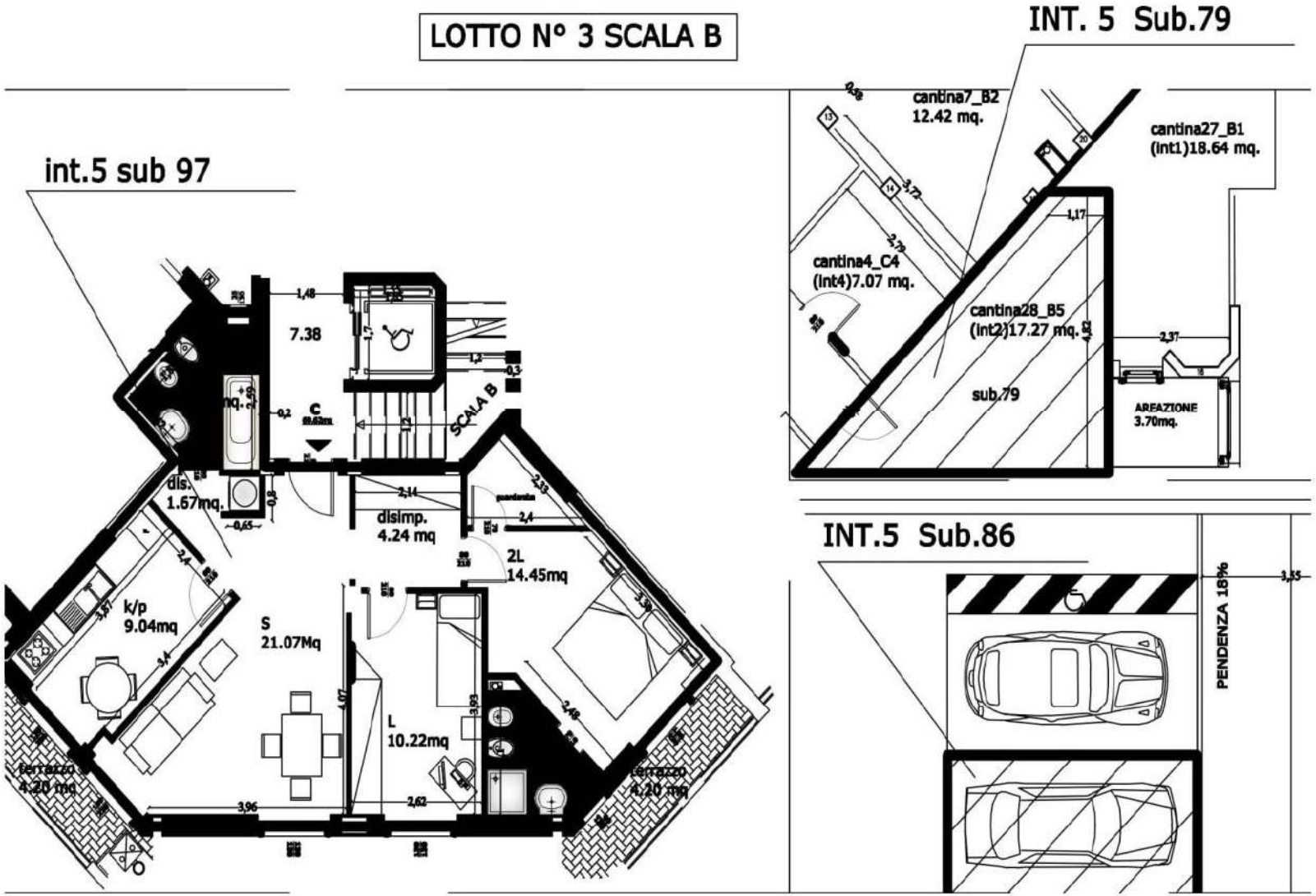
- Foglio 194 Part. 1354 sub.97 Interno 5 abitazione: ubicata al piano secondo è costituita da un soggiorno-cucina una camera da letto un bagno ed un terrazzo per una superficie commerciale pari a 44,42 mq

  NON LOCATO
- Foglio 194 Part. 1354 sub.79 Interno 5 cantina-magazzino: ha un accesso diretto dal garage ha una superficie commerciale paria a 5,70 mq
- Foglio 194 Part. 1354 sub.86 Interno 5 posto auto esterno; individuato all'interno dell'area carrabile del piano terra del complesso edilizio ha una superfivcie commerciale pari a 5,20 mq

  NON LOCATO

LOTTO N°3 Valore Commerciale stimato = € 57.306,63

Firmato Da: SANSONI EZIO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b7013818abb1389c9475af2eebbe33f



Firmato Da: SANSONI EZIO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b7013818abb1389c9475af2eebbe33f

LOTTO 4

- Foglio 194 Part. 1354 sub.102 abitazione e sub.11 autorimessa Interno 6; sono stati venduti in data 26 Novembre 2020 e pertanto non appartengono più a tale esecuzione immobiliare.

LOTTO N°5

- Foglio 194 Part. 1354 sub.114 abitazione Interno 10; ubicata al piano quinto è costituita da una cucina abitabile un soggiorno due camere da letto due bagni ed due terrazzi per una superficie commerciale pari a 82,45 mq

  Durata del Contratto di Locazione anni 4+4 anni di rinnovo con canone libero con decorrenza dal 01/05/2019 al 30/04/2026
- Foglio 194 Part. 1354 sub.50 cantina-magazzino e sub.49 autorimessa Interno 10 : box-auto coperto individuato al piano seminterrato con porta basculante in metallo ad apertura manuale per una superficie commerciale pari a 10,10 mq; dall'interno del medesimo è possibile accedere anche alla adiacente cantina per una superficie commerciale pari a 3,10 mq.

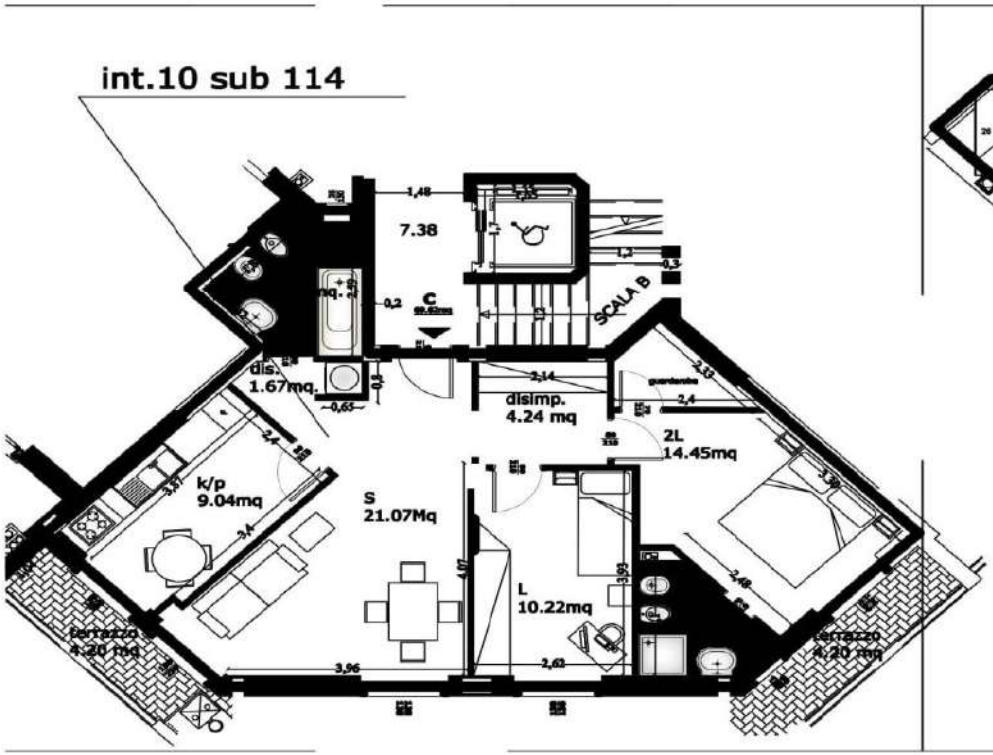
  La suddivisione mediante tramezzo e accesso dal garage risulta solo sul progetto depositato **(All.8 e segg)** e sulle planimentrie catastali **(All.5a e 5b)** ma non nella realtà; sono stati stimati dal sottoscritto i costi di sanatoria di tale bene (sanzione + diritti d'istruttoria + spese progettuali) pari a € 2.000,00.

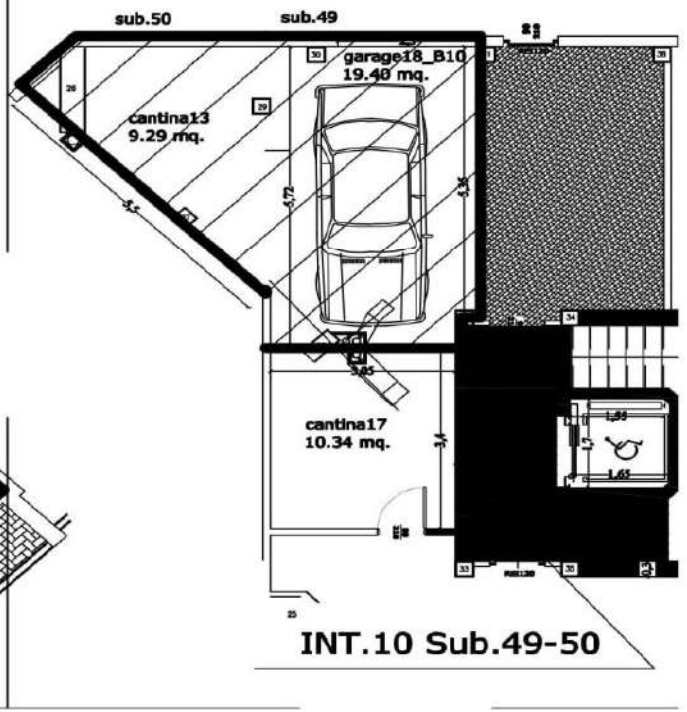
  Durata del Contratto di Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/05/2019 al 30/04/2026

LOTTO N°5 Valore Commerciale stimato = € 95.770,45 – € 2.000,00 = € 93.770,45

Firmato Da: SANSONI EZIO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b7013818abb1389c9475af2eebbe33f

LOTTO N° 5 SCALA B





Firmato Da: SANSONI EZIO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b7013818abb1389c9475af2eebbe33f

SCALA A

LOTTO N°6

- Foglio 194 Part. 1354 sub.84 Interno 1 abitazione: trattasi di piano terra ed è costituita da soggiorno cucina tre camere da letto due bagni, un terrazzo e un lastrico solare per una superficie commerciale di 165,91 mq

  NON LOCATO

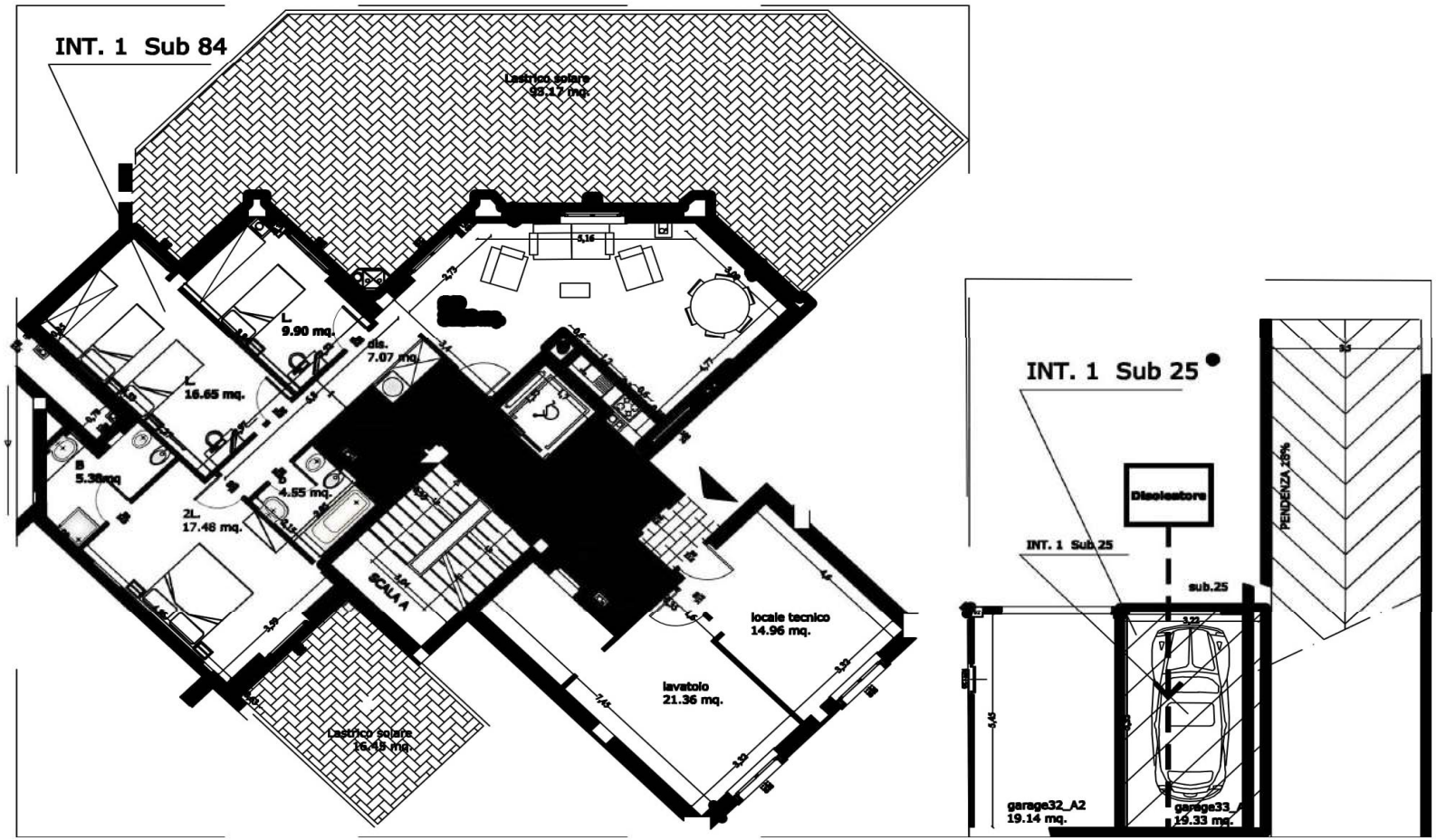
  Foglio 194 Part. 1354 sub.25 Interno 1 autorimessa; box-auto coperto individuato al piano seminterrato con porta basculante in metallo ad apertura manuale per una superficie commerciale pari a 9,50 mq

  NON LOCATO

LOTTO N°6 Valore Commerciale stimato = € 196.550,16

Firmato Da: SANSONI EZIO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b7013818abb1389c9475af2eebbe33f

LOTTO N° 6 SCALA A



Firmato Da: SANSONI EZIO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b7013818abb1389c9475af2eebbe33f

LOTTO N°7

- Foglio 194 Part. 1354 sub.92 Interno 3 abitazione: trattasi di piano primo ed è costituito da soggiorno cucina abitabile 4 terrazzi, due camere da letto e due bagni per una superficie commerciale pari a 122,43 mq

  Durata del Contratto di Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/04/2019 al 31/03/2027

- Foglio 194 Part. 1354 sub.28 Interno 3 cantina-magazzino, sub.29 autorimessa :box-auto coperto individuato al piano seminterrato con porta basculante in metallo ad apertura manuale per una superficie commerciale pari a 9,50 mq; dall'interno del medesimo è possibile accedere anche alla retrostante cantina per una superficie commerciale pari a 4,20 mq.

  La suddivisione mediante tramezzo e accesso dal garage risulta solo sul progetto depositato **(All.8 e segg)** e sulle planimentrie catastali **(All.5a e 5b)** ma non nella realtà; sono stati stimati dal sottoscritto i costi di sanatoria di tale bene (sanzione + diritti d'istruttoria + spese progettuali) pari a € 2.000,00.

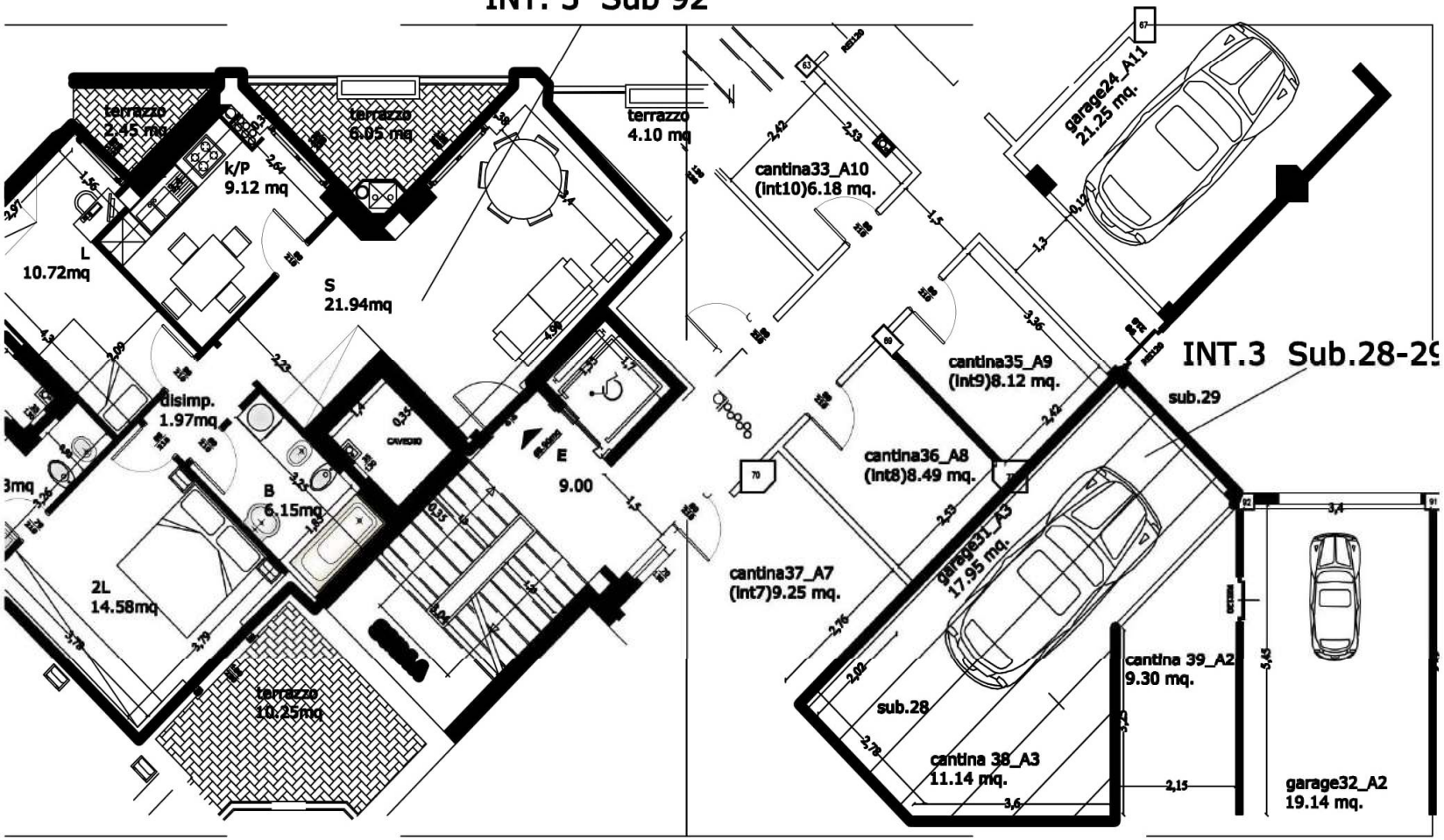
  Durata del Contratto di Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/04/2019 al 31/03/2027

LOTTO N°7 Valore commerciale stimato = € 118.531,91 - € 2.000,00 = € 116.531,91

Firmato Da: SANSONI EZIO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b7013818abb1389c9475af2eebbe33f

LOTTO N° 7 SCALA A

INT. 3 Sub 92



Firmato Da: SANSONI EZIO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b7013818abb1389c9475af2eebbe33f

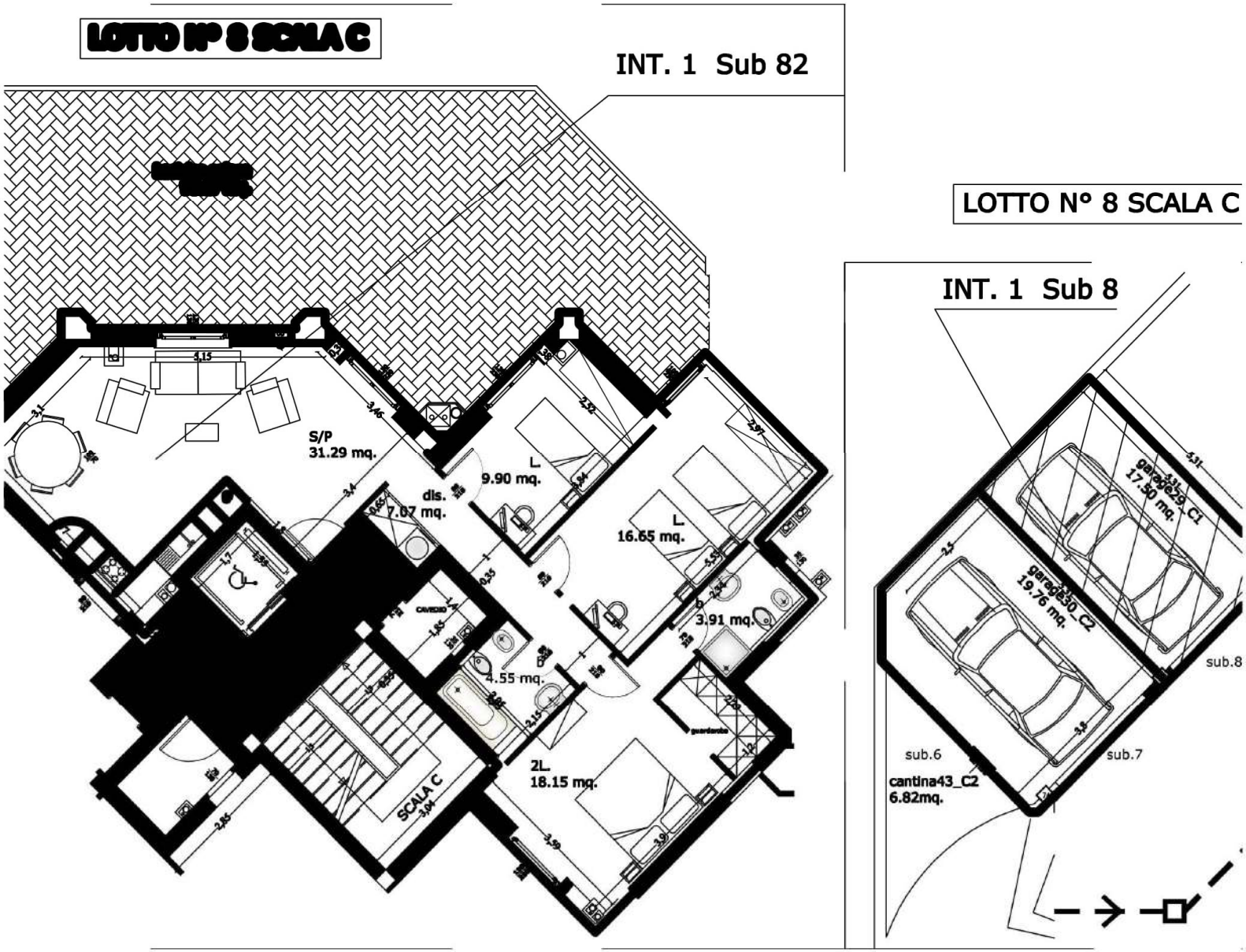
SCALA C

LOTTO N°8

- Foglio 194 Part. 1354 sub.82 Interno 1 abitazione: trattasi di piano terra ed è costituita da soggiorno cucina tre camere da letto due bagni, un terrazzo e un lastrico solare per una superficie commerciale di 164,65 mq
  Durata del Contratto di Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/02/2019 al 31/01/2027
- Foglio 194 Part. 1354 sub.8 Interno 1 autorimessa; box-auto coperto individuato al piano seminterrato con porta basculante in metallo ad apertura manuale per una superficie commerciale pari a 9,50 mq
  Durata del Contratto di Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/02/2019 al 31/1/2027

LOTTO N°8 Valore Commerciale stimato = € 195.094,08

Firmato Da: SANSONI EZIO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b7013818abb1389c9475af2eebbe33f



Firmato Da: SANSONI EZIO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b7013818abb1389c9475af2eebbe33f

LOTTO 9

- Foglio 194 Part. 1354 sub.88 Interno 2 abitazione; trattasi di piano primo ed è costituita da soggiorno e cucina abitabile tre camere da letto due bagni, tre terrazzi per una superficie commerciale di 112,18 mq

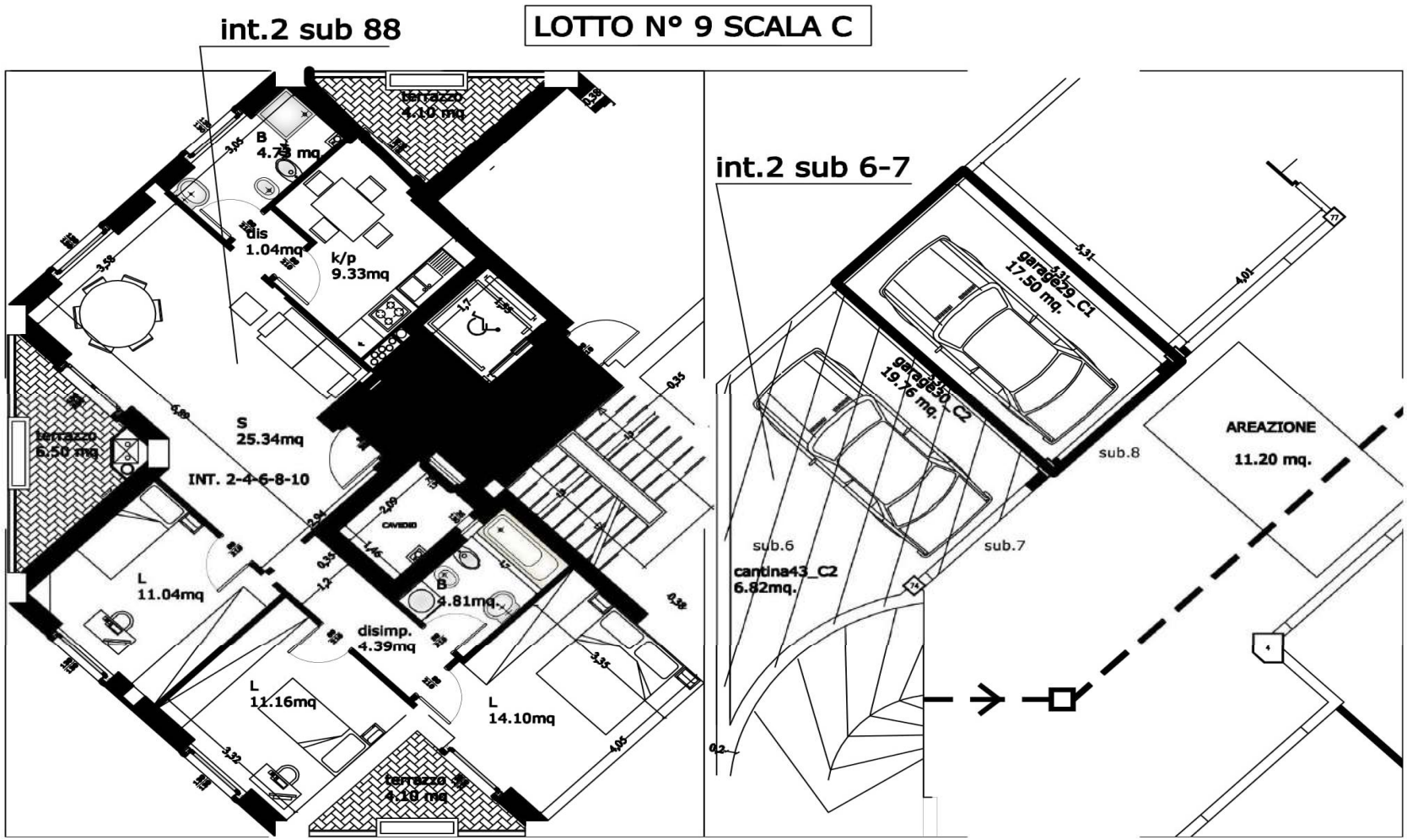
  Durata del Contratto di Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/01/2019 al 31/12/26
- Foglio 194 Part. 1354 sub.6 cantina-magazzino, sub.7 Interno 2 autorimessa; : box-auto coperto individuato al piano seminterrato con porta basculante in metallo ad apertura manuale per una superficie commerciale pari a 10,50 mq; dall'interno del medesimo è possibile accedere anche alla adiacente cantina per una superficie commerciale pari a 3,00 mq

  La suddivisione mediante tramezzo e accesso dal garage risulta solo sul progetto depositato **(All.8 e segg)** e sulle planimentrie catastali **(All.5a e 5b)** ma non nella realtà; sono stati stimati dal sottoscritto i costi di sanatoria di tale bene (sanzione + diritti d'istruttoria + spese progettuali) pari a € 2.000,00

  Durata del Contratto di Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/01/2019 al 31/12/26

LOTTO 9 Valore commerciale stimato = € 118.282,43 - € 2.000,00 = € 116.282,43

Firmato Da: SANSONI EZIO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b7013818abb1389c9475af2eebbe33f



Firmato Da: SANSONI EZIO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b7013818abb1389c9475af2eebbe33f

LOTTO 10

- Foglio 194 Part. 1354 sub.89 Interno 3 abitazione; trattasi di piano primo ed è costituita da soggiorno e cucina abitabile due camere da letto due bagni, tre terrazzi per una superficie commerciale di 93,43 mq

  Durata del Contratto di Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/01/19 al 31/12/26

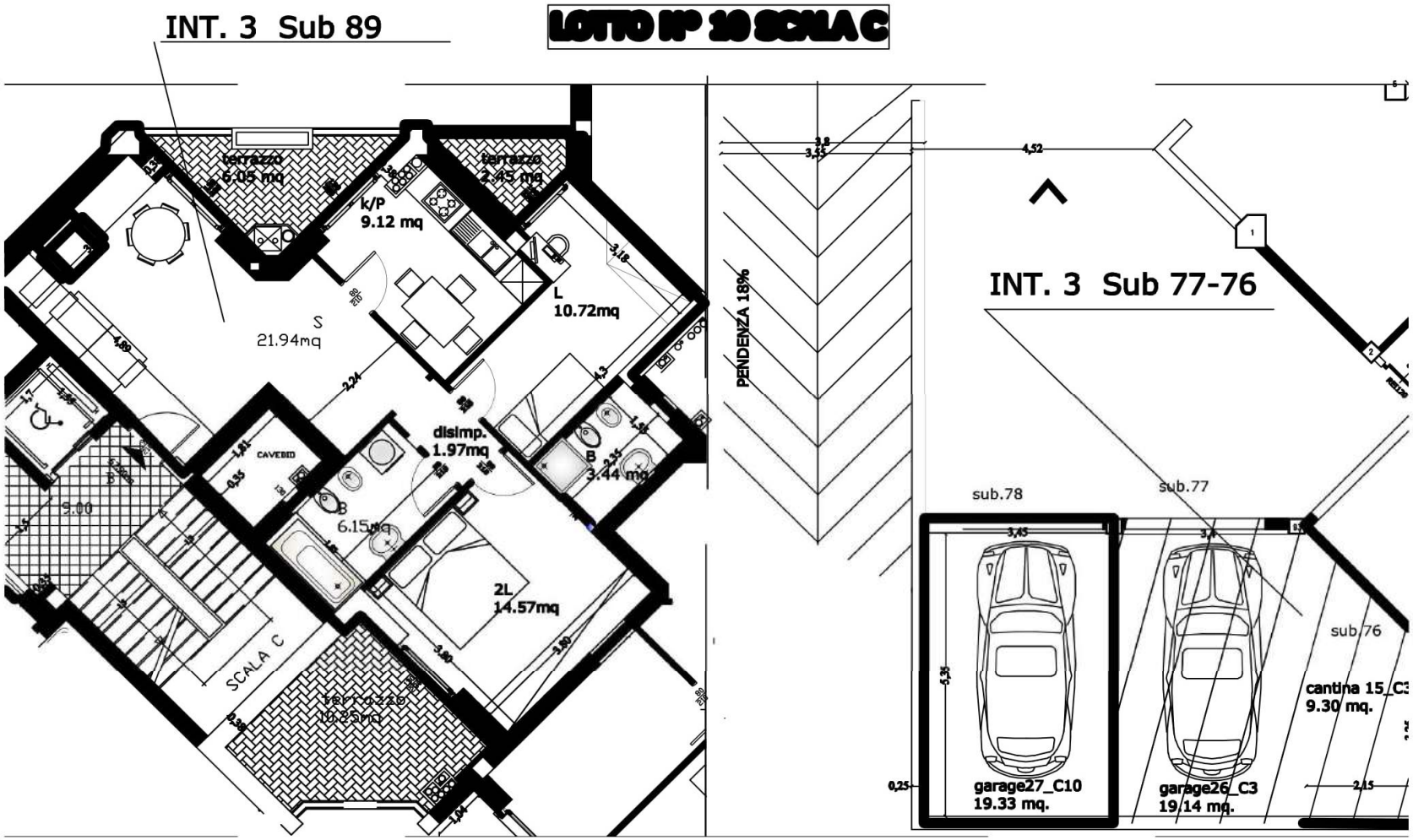
- Foglio 194 Part. 1354 Interno 3 sub.76 cantina-magazzino, sub.77 Interno 3 autorimessa; box-auto coperto individuato al piano seminterrato con porta basculante in metallo ad apertura manuale per una superficie commerciale pari a 10,10 mq; dall'interno del medesimo è possibile accedere anche alla adiacente cantina per una superficie commerciale pari a 3,10 mq

  La suddivisione mediante tramezzo e accesso dal garage risulta solo sul progetto depositato **(All.8 e segg)** e sulle planimentrie catastali **(All.5a e 5b)** ma non nella realtà; sono stati stimati dal sottoscritto i costi di sanatoria di tale bene (sanzione + diritti d'istruttoria + spese progettuali) pari a € 2.000,00.

  Durata del Contratto di Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/01/2019 al 31/12/26

LOTTO 10 Valore Commerciale stimato = € 99.341,61 - € 2.000,00 = € 97.341,61

Firmato Da: SANSONI EZIO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b7013818abb1389c9475af2eebbe33f



Firmato Da: SANSONI EZIO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b7013818abb1389c9475af2eebbe33f

LOTTO N°11

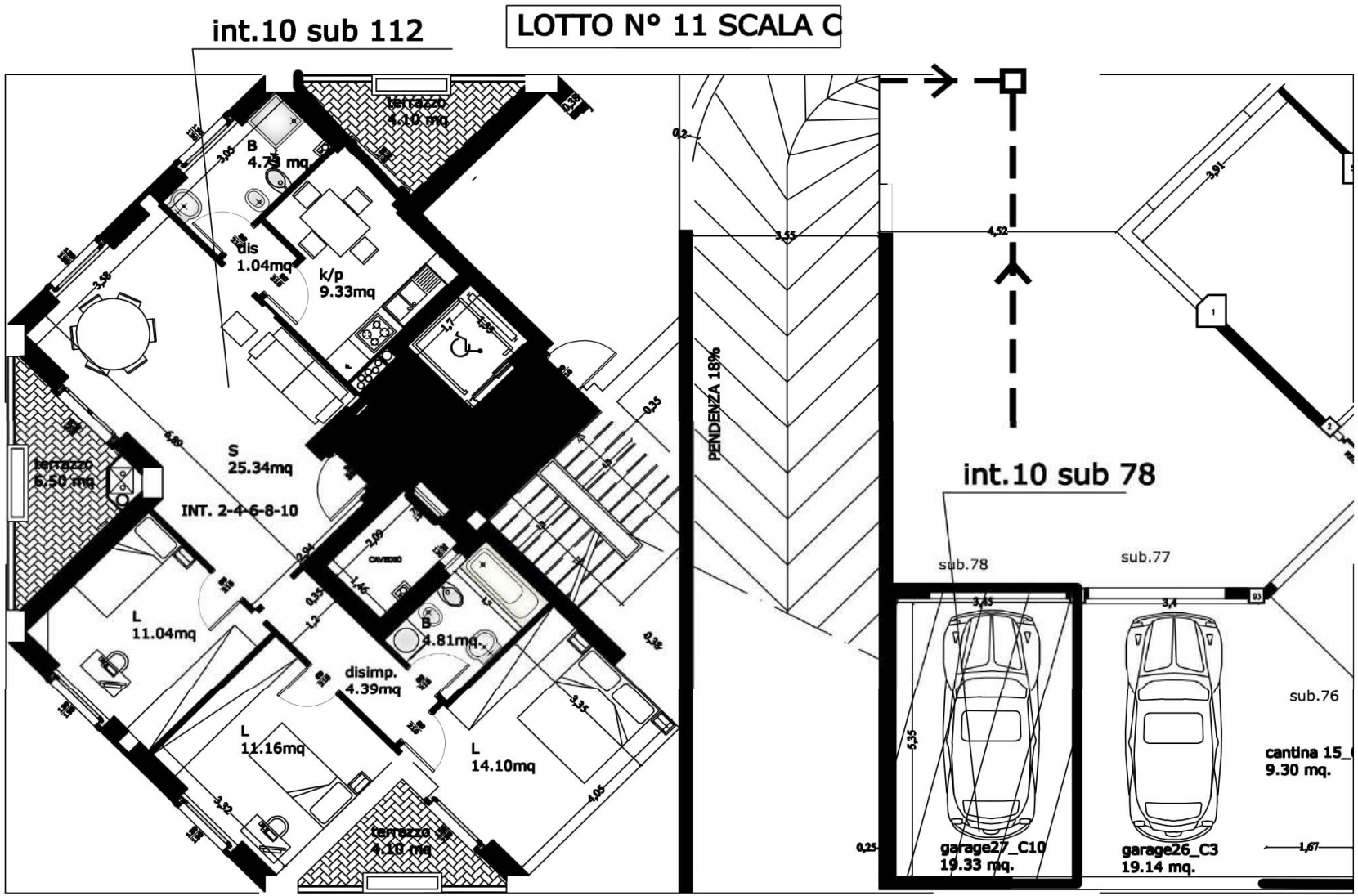
- Foglio 194 Part. 1354 sub.112 Interno 10 abitazione; trattasi di piano quinto ed è costituita da soggiorno e cucina abitabile tre camere da letto due bagni, tre terrazzi per una superficie commerciale di 112,18 mq

  Durata del Contratto di Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/03/2019 al 28/02/2027
- Foglio 194 Part. 1354 sub.78 Interno 10 autorimessa: box-auto coperto individuato al piano seminterrato con porta basculante in metallo ad apertura manuale per una superficie commerciale pari a 10,10 mq

  Durata del Contratto di Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/03/2019 al 28/02/27

LOTTO N°11 Valore Commerciale stimato = € 117.377,66

Firmato Da: SANSONI EZIO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b7013818abb1389c9475af2eebbe33f



Firmato Da: SANSONI EZIO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b7013818abb1389c9475af2eebbe33f

Si riporta qui di seguito la tabella riassuntiva dei beni oggetto di tale procedimento esecutivo già presente negli allegati della Bozza (Cfr.All.17)

U.N.		Tipologia	F	P	Sub	Cat	Cl	Consits.	R.C. €.	Civ.	Piano	Scala	Int	Pertin.	Stato	Lotto	Val. Comm. Eff.€	Valori abit.+cant	Decorr. Contrat.	Registrato
1		Abitazione tipo civile	194	1354	90	A/2	2	2,5 vani	277.60	20	1	B	3		Non Locato	1	**51488.99**			
2		Autorimessa	194	1354	15	C/6	3	19 mq	59.86	20	S1	B		U.N. 1	Non Locato		**5125.75**			
																Tot. Lotto 1		**56614.74**		
3		Abitazione tipo civile	194	1354	96	A/2	2	6 vani	666.23	20	2	B	4		Non Locato	2	**89763.31**			
4		Autorimessa	194	1354	13	C/6	3	19 mq	59.86	20	S1	B		U.N.3	Non Locato		**5125.75**			
																Tot. Lotto 2		**94889.06**		
5		Abitazione tipo civile	194	1354	97	A/2	2	2,5 vani	277.60	20	2	B	5		Non Locato	3	**51488.98**			
7		Magazzino	194	1354	79	C/2	4	17 mq	53.56	20	S1	B		U.N.5	Non Locato		**3847.31**			
6		posto auto scoperto	194	1354	86	C/6	2	13 mq	34.91	20	T	B		U.N.5	Non Locato		**1970.33**			
																Tot. Lotto 3		**57306.62**		
8		Abitazione tipo civile	194	1354	102	A/2	2	6 vani	666.23	20	3	B	6		Venduto	4	Il Lotto 4 è stato venduto in data 26 Novembre 2020			
9		Autorimessa	194	1354	11	C/6	3	19 mq	59.86	20	S1	B		U.N.8	Venduto		e non appartiene più a tale esecuzione immobiliare			
																Tot. Lotto 4				
10		Abitazione tipo civile	194	1354	114	A/2	2	6 vani	666.23	20	5	B	10		Locato	5	**89763.31**		1/5/19-30/4/26	04/01/19
12		Magazzino	194	1354	50	C/2	4	9 mq	28.35	20	S1	B		U.N. 10	Locato		**881.39**		1/5/19-30/4/26	04/01/19
11		Autorimessa	194	1354	49	C/6	3	19 mq	59.86	20	S1	B		U.N. 10	Locato		**5125.75**		1/5/19-30/4/26	04/01/19
																Tot. Lotto 5		**95770.45**		
13		Abitazione tipo civile	194	1354	84	A/2	3	5 vani	645.57	22	T	A	1		Non Locato	6	**191728.91**			
14		Autorimessa	194	1354	25	C/6	3	19 mq	59.86	22	S1	A		U.N. 13	Non Locato		**4821.25**			
																Tot. Lotto 6		**196550.16**		
15		Abitazione tipo civile	194	1354	92	A/2	2	5,5 vani	610.71	22	1	A	3		Locato	7	**112251.92**		1/4/19-31/3/27	28/02/2019
17		Magazzino	194	1354	28	C/2	4	11 mq	34.65	22	S1	A		U.N.15	Locato		**1458.74**		1/4/19-31/3/27	28/02/2019
16		Autorimessa	194	1354	29	C/6	3	18 mq	56.71	22	S1	A		U.N.15	Locato		**4821.25**		1/4/19-31/3/27	28/02/2019
																Tot. Lotto 7		**118531.91**		
18		Abitazione tipo civile	194	1354	82	A/2	3	5 vani	645.57	18	T	C	1		Locato	8	**190272.83**		1/2/19-31/1/27	26/02/2019
19		Autorimessa	194	1354	8	C/6	3	18 mq	56.71	18	S1	C		U.N.	Locato		**4821.25**		1/2/19-31/1/27	26/02/2019

Firmato Da: SANSONI EZIO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b7013818abb1389c9475af2eebbe33f

													18						
															Tot. Lotto 8		195094.08		
20		Abitazione tipo civile	194	1354	88	A/2	2	6,5 vani	721.75	18	1	C	2		Locato	9	112251.91		1/1/19-31/12/26	14/12/2018
22		Magazzino	194	1354	6	C/2	4	7 mq	22.05	18	S1	C		U.N. 20	Locato		701.77		1/1/19-31/12/26	14/12/2018
21		Autorimessa	194	1354	7	C/6	3	20 mq	63.01	18	S1	C		U.N. 20	Locato		5328.75		1/1/19-31/12/26	14/12/2018
																Tot. Lotto 9		118282.43		
23		Abitazione tipo civile	194	1354	89	A/2	2	5,5 vani	610.71	18	1	C	3		Locato	10	93490.72		1/1/19-31/12/26	12/03/18
25		Magazzino	194	1354	76	C/2	4	9 mq	28.35	18	S1	C		U.N. 23	Locato		725.15		1/1/19-31/12/26	12/03/18
24		Autorimessa	194	1354	77	C/6	3	19 mq	59.86	18	S1	C		U.N. 23	Locato		5125.75		1/1/19-31/12/26	12/03/18
																Tot. Lotto 10	0	99341.62		
26		Abitazione tipo civile	194	1354	112	A/2	2	6,5 vani	721.75	18	5	C	10		Locato	11	112251.91		1/3/19-28/2/27	12/03/19
27		Autorimessa	194	1354	78	C/6	3	19 mq	59.86	18	S1	C		U.N. 26	Locato		5125.75		1/3/19-28/2/27	12/03/19
																Tot. Lotto 11		117377.66		
		TOTALE																1149758.73		

Capranica 13 Giugno 2023

Il CTU
Ing Ezio Filippo Sansoni

Pertanto sulla base di quanto riportato si ha che:

Valore di stima dei beni **€ 1.149.758,73 –**

Costi di regolarizzazione (sub.77-76 scala C); (sub.6-7 scala C); (sub.28-29 scala A); (sub.49-50 scala B) € 8.000,00 =

PREZZO A BASE D'ASTA **€ 1.141.758,73**

Capranica lì 13 Giugno 2023

IL C. T. U.

Ing. Ezio Filippo Sansoni

Firmato Da: SANSONI EZIO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b7013818abb1389c9475af2eebbe33f