



Studio Tecnico e Topografico Geometra Bonomini Giuseppe

Ischia di Castro(VT), Via Roma n. 52 cap 01010 - E-mail giuseppeg84@virgilio.it,
cell. 347-8084404 Progettazione, Direzione lavori, Accatastamenti, Frazionamenti,
rilievi topografici, Successioni, Volture, Stime , Piani di Sicurezza e
Coordinamento, Pos ,millesimi , Attestati di Prestazione Energetica (ape)
Amministratore di condominio. Pec giuseppe.bonomini@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 200/2021

PARTE RICORRENTE (Creditore)SIRIO N.P.L s.r.l. e per essa la Prelios Credit Solutions s.p.a

CONTROPARTE (Debitore) : Cencioni Mauro-Sofia S.R.L.

QUADRO SINOTTICO versione privacy

COME DA RICHIESTA DEL G.E. CON PROVVEDIMENTO DEL 28/12/2024
(sono sottolineate le parti modificate rispetto alla relazione in atti)

Lotti n. 3

STIMA DEI LOTTI

Ci sono dei contratti di locazione come già specificato nei quesiti della relazione , relativamente ai subalterni 3-33-37 il cui canone non è congruo e pertanto la valutazione viene effettuata come se gli immobili fossero liberi , mentre per quanto riguarda il subalterno 34 il cui canone risulta congruo e pertanto il contratto è opponibile alla procedura , lo stesso puo' essere considerato un vantaggio , per cui al lotto numero due sarà aggiunto un valore di € 2'000,00

LOTTO 1

costituito dal sub 33 e dal sub 3 con entrate autonome separate .Si crea un lotto unico essendo gli impianti condivisi (così come dichiarato dal Sig.Cencioni durante il sopralluogo) .

SUB 33 - da ristrutturare

mq 89.78 x €/mq 1100.00 = € 98'758,00

SUB 3 intestato a SOFIA SRL – da ristrutturare



mq 91.96 x €/mq 1100.00 = € 101'156.00

TOTALE € 98'758,00 + € 101'156,00 - € 3500,00 (costituzione servitu' di passaggio) =
€ 196'414,00

LOTTO 2 :

SUB 34 - da ristrutturare

mq 89.98 x €/mq 1100.00 = € 98978.00

TOTALE € 98'978,00 - € 3500,00 (costituzione servitu' di passaggio) + € 2'000(canone congruo) = € 97'478,00

LOTTO 3 :

SUB 37- da ristrutturare(è l'unità messa meglio presenta solo alcuni punti da ritinteggiare)

mq 199.51 x €/mq 1500.00 = € 299'265,00

TOTALE € 299'265,00 - € 3500,00 (costituzione servitu' di passaggio) = € 295'765,00

I prezzi che ho inserito sono scaturiti in considerazione del fatto che il problema maggiore proviene dalle infiltrazioni che crea il terrazzo a discapito dei locali commerciali .Il valore che avrei dato ad ogni immobile vista la posizione e le dimensioni dei locali nonché della fruibilità sarebbe potuto essere anche maggiore di quello che ho stimato io ma cio' non è possibile per via delle infiltrazioni che danneggiano periodicamente i soffitti e le murature e che creano la presenza di muffe . Nel prezzo ho considerato anche lo svantaggio per via di alcuni piccoli abusi interni che ho riscontrato nelle planimetrie catastali e che l'acquirente dovrà aggiornare , nonché le richieste di agibilità da richiedere al Comune di Viterbo .

TOTALE DEI 3 LOTTI : € 589'657,00

Ischia di Castro ,li 23/01/2025

IL CTU

