

TRIBUNALE DI VITERBO -

Esecuzione Immobiliare n° 141/2022 -

promossa da [REDACTED] c/ [REDACTED]

Consulenza Tecnica d'ufficio per l'udienza del 06.11.2025

QUADRO SINOTTICO

LOTTO 1

Villino a schiera in piena proprietà dell'esecutato sull'immobile ubicato in Montefiascone, Via Asinello n.73, Poggio delle Roverelle .

L'immobile inserito in una schiera di 6 unità è costituito da un piano terra, piano primo oltre il seminterrato.

L'immobile è contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Montefiascone:

- Abitazione al foglio 17, particella 1284 - sub. 2 graffate particella 1263, categoria A2, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.058,74, Superficie catastale 323 mq.

Superficie residenziale 135,79 mq ; Superficie pertinenziale 278,69 mq .

La distribuzione interna degli spazi è la seguente:

Piano terra zona giorno ingresso, cucina, bagno, soggiorno, studio, portico.

Piano primo: zona notte con n.3 camere e n.2 bagni, due terrazzi .

Piano seminterrato: garage, magazzino locale tecnico e ripostiglio.

Fa parte dell'immobile ampio giardino di mq 1213.

L'immobile è libero.

Certificato di agibilità-abitabilità trovato al Comune il protocollo di rilascio ma non il documento cartaceo.

Difficoltà urbanistiche riscontrate: tettoia in legno, non sanabili; tramezzatura locale tecnico, sanabile.

Valore di mercato determinato del lotto : 299.511,00 euro Euro.

La spesa complessiva per la conformità urbanistica è pari a 2.500,00 Euro.

Il costo per l'istituzione della servitù di passaggio è di 3.100,00 Euro.

Il valore da considerare a base d'asta quindi sarà pari al valore di mercato decurtato dalle spese previste:

299511 - 2500 - 3100= **293.911,00 Euro**

LOTTO 2

Ufficio in piena proprietà dell'esecuto sull'immobile ubicato in Montefiascone, Via Dante Alighieri n.100 A .

L'immobile fa parte di un condominio e si trova al primo piano sottostrada .

L'immobile è contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Montefiascone:

- Ufficio al foglio 26, particella 1259 - sub. 40 , categoria A10, classe U, vani 6,5, rendita di Euro 1.510,64, superficie catastale 159 mq.

Superficie utile pari a 144,59 mq.

La distribuzione interna degli spazi è la seguente:

Corridoio, n.5 stanze d'ufficio, bagno e due ripostigli.

L'immobile è libero.

L'abitazione è provvista di certificato di agibilità-abitabilità.

Difformità urbanistiche riscontrate: un ripostiglio e un armadio a muro, sanabile.

Valore di mercato determinato del lotto : 151.819,00 Euro.

La spesa complessiva per la conformità urbanistica è pari a 1.200 Euro

La spesa complessiva per servitù di passaggio pari a 2.500 Euro

Il valore da considerare a base d'asta quindi sarà pari al valore di mercato decurtato dalle spese previste:

$151.819 - 1.200 - 2.500 = \underline{\underline{148.119,00 \text{ Euro}}}$

LOTTO 3

Autorimessa in piena proprietà dell'esecuto sull'immobile ubicato in Montefiascone, Via Dante Alighieri n.100 A

L'immobile posto al primo piano sottostrada è costituito dal piano pilotis del fabbricato di 4 piani fuori terra.

L'autorimessa è pubblica di pertinenza esclusiva a servizio di utenti esterni.

L'immobile è contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Montefiascone:

- Ufficio al foglio 26, particella 1259 - sub. 39 , categoria C6, classe 8, consistenza 555 metriquadri, rendita di Euro 573,27, superficie catastale 593 mq.

La superficie utile è pari a 542 mq.

L'immobile è libero.

Il fabbricato è provvisto di certificato di agibilità-abitabilità.

Difformità urbanistiche riscontrata: realizzazione di due magazzini, non sanabile.

Valore di mercato determinato del lotto : 97612,00 Euro.

La spesa complessiva per la conformità urbanistica è pari a 3.500,00 Euro.

La spesa per la certificazione CPI e la realizzazione delle misure di protezione è pari a 10.000 Euro.

La spesa complessiva per servitù di passaggio pari a 2.500 Euro

Il valore da considerare a base d'asta quindi sarà pari al valore di mercato decurtato dalle spese previste:

$97.612 - 3.500 - 10.000 - 2.500 = \underline{\underline{81.612,00 \text{ Euro}}}$

il C.T.U. Ing. Carlo Alberto Bocolini