

STUDIO TECNICO
GEOM. GERMANO IANNONI
Via Alberto Cencelli n.28/30
01034 Fabrica di Roma (VT)
tel./fax 0761/568387-cell. 339/4731023
e-mail geom.iannoni@alice.it
e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°357/2012 ad istanza della Italfondiaro s.p.a.

contro

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del 08 Maggio 2014

Premesso :

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare promosso dalla Italfondiaro s.p.a. contro

[REDACTED]

- che il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato il sottoscritto **Germano Iannoni, geometra, con studio in Via Alberto Cencelli n° 28/30 Fabrica di Roma (VT)**, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta affidandogli i seguenti quesiti :

- 1) **verificare**, 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

STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI

Via Alberto Cencelli n.28/30

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761/568387-cell. 339/4731023

e-mail geom.iannoni@alice.it

e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando Immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti,l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali,sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove 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'articolo 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; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2) **descrivere**, previo necessario accesso , l'immobile pignorato, indicando **Dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze,accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi,soffitti comuni,locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI

Via Alberto Cencelli n.28/30

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761/568387-cell. 339/4731023

e-mail geom.iannoni@alice.it

e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

3) **accertare** 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 rispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) **procedere**, 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 accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) **indicare** 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 modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, N. 47;

STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI
Via Alberto Cencelli n.28/30
01034 Fabrica di Roma (VT)
tel./fax 0761/568387-cell. 339/4731023
e-mail geom.iannoni@alice.it
e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, 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;

9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimamente in 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

STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI

Via Alberto Cencelli n.28/30

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761/568387-cell. 339/4731023

e-mail geom.iannoni@alice.it

e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico degli acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di iscrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di

STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI

Via Alberto Cencelli n.28/30

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761/568387-cell. 339/4731023

e-mail geom.iannoni@alice.it

e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

13) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

14) **inviare** , a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernemente la sottoscrizione, la trasmissione e la recessione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** 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 **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

15) **intervenire** 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;

16) **depositare** , almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su

STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI
Via Alberto Cencelli n.28/30
01034 Fabrica di Roma (VT)
tel./fax 0761/568387-cell. 339/4731023
e-mail geom.iannoni@alice.it
e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
oltre 1 copia uso ufficio;

17) **allegare** alla relazione la documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo le immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

18) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, 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, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

19) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

20) **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta dichiarazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI
Via Alberto Cencelli n.28/30
01034 Fabrica di Roma (VT)
tel./fax 0761/568387-cell. 339/4731023
e-mail geom.iannoni@alice.it
e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

OPERAZIONI PRELIMINARI

Prima di procedere all'inizio delle operazioni peritali il sottoscritto ha preso atto della documentazione ipo-catastale agli atti del fascicolo ed ha accertato che la stessa copre i venti anni antecedenti la data di pignoramento.

Previo esame dei fascicoli, dei documenti in atti e dei registri catastali presso l'Ufficio del Territorio competente, dei documenti presso l'ufficio tecnico del Comune competente ed eseguite le opportune indagini a completamento, il C.T.U. sottoscritto poteva acquisire ogni utile elemento necessario sia per poter rispondere ai quesiti postigli dal Signor Giudice della Esecuzione che per poter adempire agli obblighi oggetto dell'incarico ex art. 569 c.p.c.

ELENCO delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile pignorato:

- 1) IPOTECA ISCRITTA del 11/08/2003 al numero 2054 Pubblico ufficiale NOTAIO FRANCO PANNUNZIO di Roma Repertorio 60456 del 05/08/2003 a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO di Roma e contro  nato il 18/06/1974 a Roma.

STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI
Via Alberto Cencelli n.28/30
01034 Fabrica di Roma (VT)
tel./fax 0761/568387-cell. 339/4731023
e-mail geom.iannoni@alice.it
e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

- 2) IPOTECA ISCRITTA del 24/11/2006 al numero 3574 Pubblico ufficiale
NOTAIO CARLA FIORE di Paliano Repertorio 2844/1582 del 20/11/2006 a
favore BANCA MELIORBANCA s.p.a. e contro **NATALIA MARIA
MADDALENA** nata il 25/08/1962 a Roma.
- 3) IPOTECA LEGALE del 20/04/2009 al numero 1228 di formalità in virtù di
atto del 30/03/2009 Equitalia Gerit s.p.a. Repertorio 110740/97 a favore
EQUITALIA GERIT s.p.a. e contro **NATALIA MARIA MADDALENA** nata il
25/08/1962 a Roma.
- 4) IPOTECA LEGALE del 24/06/2010 al numero 2037 di formalità in virtù di
atto del 04/06/2010 Equitalia Gerit s.p.a. Repertorio 115042/97 a favore
EQUITALIA GERIT s.p.a. e contro **NATALIA MARIA MADDALENA** nata il
25/08/1962 a Roma.
- 5) TRASCRIZIONE del 02/11/2012 al numero 11682 di formalità in virtù di
pignoramento Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio
33435 del 25/08/2012 a favore BORROMEO FINANCE s.r.l. e contro
NATALIA MARIA MADDALENA nata il 25/08/1962 a Roma.

Per maggior controllo si rimanda alla documentazione ipotecaria allegata al
fascicolo di Ufficio.

STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI

Via Alberto Cencelli n.28/30

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761/568387-cell. 339/4731023

e-mail geom.iannoni@alice.it

e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

ELENCO IMMOBILI (come da Atto di pignoramento)

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio ed in particolare da atto di pignoramento depositato in cancelleria il 14/09/2012, risulta che è stato sottoposto a pegno ed esecuzione forzata il seguente bene immobiliare:

1) Appartamento posto al piano terra, distinto con il n. int.6, composto di due vani e accessori, con annessi piccolo giardino al piano terra e locale cantina e servizio igienico al piano interrato, confinante con proprietà Catoni o aventi causa, salvo altri e come in fatto; detta porzione immobiliare risulta individuata al N.C.E.U. al foglio 27, part. 540, sub. 7 e sub. 16 graffate, categ. A/3, classe 2, vani 4,5, r.c. € 244,03.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE (in atti antecedentemente al deposito in cancelleria dell'atto di pignoramento - 14/09/2012-).

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio del Territorio è emerso che i beni oggetto di pignoramento risultano così distinti:

STUDIO TECNICO
GEOM. GERMANO IANNONI
Via Alberto Cencelli n. 28/30
01034 Fabrica di Roma (VT)
tel./fax 0761-568387/cell. 339-4731023
e-mail geom.iannoni@alice.it
e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

-N.C.E.U.- Comune di Valentano, Via Dei Pini n°57 - Intestato a :

1) **[REDACTED]**, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
27	540	7	A/3	2	4,5 vani	Euro 244,03
		16				

PROVENIENZA

I beni di cui all'oggetto risultano essere pervenuti ai debitori eseguiti, come segue:

1) Abitazione di tipo economico A/3, sita nel Comune di Valentano (VT) in Via Dei Pini n°57 int. 6

- Atto Pubblico Notaio Fiore Carla con sede a Paliano, in data 20/11/2006 rep. 2843, in atti dal 27/11/2006, con nota Modello Unico. n° 15540.1/2006.

CONFINI:

-Via dei Pini,Santi Giuliano,Francese Anna Maria,Caporale Maria; salvo altri.

STUDIO TECNICO
GEOM. GERMANO IANNONI
Via Alberto Cencelli n. 28/30
01034 Fabrica di Roma (VT)
tel./fax 0761-568387/cell. 339-4731023
e-mail geom.iannoni@alice.it
e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

SOPRALLUOGO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il C.T.U., con avvisi spediti a mezzo raccomandata, convocava le parti debentrici, il custode giudiziario e le parti creditrici per eseguire l'accesso ai beni pignorati.

-Il sottoscritto in data 06 Dicembre 2013, effettuava il 1° sopralluogo nell'immobile pignorato alla presenza del custode giudiziario (Avv. Santangelo Maria Teresa), senza poter effettuare l'accesso nell'immobile, in quanto risultava chiuso e non accessibile, in mancanza del debitore esecutato e redigeva apposito verbale che si allega alla presente (all.A) .

-Il sottoscritto in data 03 Gennaio 2014, effettuava il 2° sopralluogo nell'immobile pignorato alla presenza dell'esecutato (Santangelo Maria Maddalena), del custode giudiziario (Avv. Santangelo Maria Teresa), e redigeva apposito verbale che si allega alla presente (all.A1) .

Descrizione dei beni oggetto di perizia:

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitazione con due piani di livello, sita nel Comune di Valentano (VT), Via dei Pini n.57; posta ai piani interrato-terra, con piano interrato della superficie di mq 23,44, altezza ml 1,95; piano terra della superficie di mq 27,80, altezza ml 2,70; per un superficie totale utile interna di mq 51.24.

L'unità immobiliare è ubicata in un complesso residenziale in località "Felceti" del Comune di Valentano (VT) Via dei Pini n.57, raggiungibile direttamente dalla strada provinciale denominata SP8.

STUDIO TECNICO
GEOM. GERMANO IANNONI
Via Alberto Cencelli n. 28/30
01034 Fabrica di Roma (VT)
tel./fax 0761-568387/cell. 339-4731023
e-mail geom.iannoni@alice.it
e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

Si compone al piano terra da un ingresso-soggiorno accessibile da scale esterne che conducono ad un porticato della superficie di mq 9,72; tramite un piccolo disimpegno si accede ad una camera da letto e un w.c. attraverso una scala interna si accede al piano interrato, composto da una zona pranzo, un vano adibito ad angolo cottura e un piccolo w.c.

L'immobile è provvisto di un'area esterna con sistemazione a giardino della superficie di mq 30,00, delimitato da recinzioni in muratura e ringhiere in ferro.

Tutti gli ambienti usufruiscono di luce ed areazione direttamente dalle finestre.

I pavimenti dell'unità abitativa al piano interrato e terra sono costituiti da mattoni in monocottura e gres smaltato per il w.c., che risulta rivestito con maioliche sino ad un'altezza di ml 2.00, i materiali risultano di buona fattura e qualità.

I w.c. a piano interrato e terra sono dotati di tazza, bidet, lavabo, e doccia.

Tutti i soffitti e la pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, fatta eccezione per quelle maiolicate.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con pompe di calore e con boiler elettrico per produzione di acqua calda sanitaria.

L'immobile è inoltre dotato di impianto elettrico, del gas, idrico e di smaltimento.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, con finestre e persiane.

STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI
Via Alberto Cencelli n. 28/30
01034 Fabrica di Roma (VT)
tel./fax 0761-568387/cell. 339-4731023
e-mail geom.iannoni@alice.it
e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

L'abitazione è provvista di un camino con canna fumaria esterna che sfocia direttamente sul tetto.

L'immobile nel suo complesso si trova in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Ai fini della determinazione della consistenza e una migliore descrizione del bene si allegano le planimetrie relative all' immobile (all.B) oltre alla documentazione fotografica (all. C)

SITUAZIONE URBANISTICA

-L' unità immobiliare è situata all'interno di una lottizzazione del Comune di Valentano (VT) loc. "Felceti", priva di vincoli.

Il fabbricato di cui fa parte l' unità pignorata risulta essere stato realizzato con Concessione Edilizia n. 27 del 26/06/1984, rilasciato a nome di [REDACTED]

L' unità Immobiliare eseguita risulta essere in possesso del certificato di abitabilità, rilasciato dal Comune di Valentano (VT) in data 16/01/1986, a nome di [REDACTED]

Dal sopralluogo effettuato sull'immobile oggetto di esecuzione, si sono riscontrate difformità urbanistiche rispetto alla Concessione Edilizia n.27/1984, che vengono appresso sinteticamente descritte:

STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI

Via Alberto Cencelli n. 28/30

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761-568387/cell. 339-4731023

e-mail geom.iannoni@alice.it

e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

-PIANO INTERRATO-

1. Risulta una diversa conformazione della sagoma interna ,dei muri e degli ambienti,
2. Risulta essere stato effettuato un cambio di destinazione d'uso da cantina a zona pranzo e angolo cottura con la realizzazione di un w.c.,
3. Realizzazione di una scala interna che collega i due piani,
4. Realizzazione di n.2 finestre,

-PIANO TERRA-

5. Realizzazione di un vano scala nella zona cucina.

Le difformità riscontrate ai punti 1,3,4,5 risultano sanabili in base a quanto disposto dall art.37,comma 4°, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380,mentre la difformità riscontrata al punto 2 risulta non sanabile secondo quanto disposto dal D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380.

SITUAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento,in seguito alle difformità riscontrate e in mancanza di una idonea planimetria, alla data odierna risulta priva di aggiornamento catastale, si rende quindi necessario procedere ad una variazione catastale. A tal fine il sottoscritto presentava al Sig. G.E. istanza in data 07.01.2014, per l'autorizzazione alla sottoscrizione degli atti Catastali ai fini della loro regolarizzazione; il G.E. in data 08.01.2014 autorizzava il sottoscritto C.T.U.

STUDIO TECNICO
GEOM. GERMANO IANNONI
Via Alberto Cencelli n. 28/30
01034 Fabrica di Roma (VT)
tel./fax 0761-568387/cell. 339-4731023
e-mail geom.iannoni@alice.it
e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

Il sottoscritto presentava denuncia di variazione in data 22/01/2014 prot. VT0005734 (all. D) e pertanto ad oggi il bene risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Valentano :

-Foglio 27 numero 540 sub.7-16 Via dei Pini n.57 Categoria A/3 Rendita € 325,37 intestato alla ditta: **Natalia Magdalena** ,Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

ESISTENZA DI DIRITTI REALI O PERSONALI DI GODIMENTO

L' immobile oggetto di pignoramento, risulta occupato dalla sig.ra **Natalia Magdalena**.

POSSIBILITA' DI VENDERE IN PIU' LOTTI

Date le caratteristiche proprie dell' immobile, non si ravvisa la possibilità e l'opportunità di suddividere lo stesso in lotti separati.

QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO

La quota spettante all' esecutato è di Piena proprietà per l'intero su tutto il compendio pignorato.

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene esecutato, riferito all'attualità ed in considerazione anche dell'attuale particolare situazione economica generale, lo scrivente ritiene per la sua valutazione applicare il criterio di stima sintetico, derivante dalla comparazione dei valori unitari, scaturiti dalle più recenti compravendite effettuate sul mercato locale per immobili simili, tenuto conto dello stato di fatto, dello stato di conservazione, della sua consistenza.

STUDIO TECNICO
GEOM. GERMANO IANNONI
Via Alberto Cencelli n. 28/30
01034 Fabrica di Roma (VT)
tel./fax 0761-568387/cell. 339-4731023
e-mail geom.iannoni@alice.it
e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

A seguito di tali considerazioni il sottoscritto C.T.U. ha determinato il più probabile valore di mercato dell' immobile eseguito, prendendo a riferimento i seguenti valori al mq.:

- Abitazione sita in Valentano (VT) in Via dei Pini n.57 -

Destinazione	superficie	Valore €/mq.	Totale Euro
Abitazione p.s1-T	Mq 51,24	€ 1.500,00	€ 76.860,00
Porticato	Mq 9.72	€ 800,00	€ 7.776,00
Area di corte	Mq 30.00	€ 300,00	€ 9.000,00
Totale			€ 93.636,00

Detrazione oneri difformità urbanistiche € 3.500,00

Restano € 90.136,00

Valore stimato a corpo **Euro 90.136,00**

(diconsi euro novantamilacentotrentasei/00)

STUDIO TECNICO

GEOM. GERMANO IANNONI

Via Alberto Cencelli n. 28/30

01034 Fabrica di Roma (VT)

tel./fax 0761-568387/cell. 339-4731023

e-mail geom.iannoni@alice.it

e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

Si allega:

-Allegato **A**, contenente avviso a mezzo raccomandata, verbali di sopralluogo;

-Allegato **B**, contenente planimetrie degli immobili , copia Concessione Edilizia e certificato abitabilità;

-Allegato **C**, contenente documentazione fotografica.

-Allegato **D**, Planimetrie e visure catastali.

Il Consulente Tecnico di Ufficio con la presente relazione tecnica che si compone di un fascicolo di n°18 pagine (copertina esclusa) dattiloscritte, n°4 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice della Esecuzione per qualsiasi chiarimento ed integrazione.

Tanto dovevasi in evasione all'incarico affidatomi.

Valentano 07/02/2014

IL C.T.U.

GEOM. GERMANO IANNONI

STUDIO TECNICO
GEOM. GERMANO IANNONI
Via Alberto Cencelli n.28/30
01034 Fabrica di Roma (VT)
tel./fax 0761/568387-cell. 339/4731023
e-mail geom.iannoni@alice.it
e-mail PEC germano.iannoni@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°357/2012

-QUADRO SINOTTICO-

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO DA PORRE IN VENDITA

-Piena proprietà su Abitazione, con due piani di livello, sita nel Comune di Valentano (VT), in Via dei Pini n.57; posta al piano interrato- terra:

-Al piano interrato cucina, pranzo e w.c. con una superficie utile interna di mq 23.44.

-Al piano terra ingresso soggiorno, camera da letto e un w.c. della superficie utile interna di mq 27.80, con porticato della superficie utile di mq 9.72, e area esterna a giardino di mq 30.00.

L'immobile Abitativo ai piani interrato e terra, risulta accatastato con una categoria edilizia denominata A/3 (abitazione di tipo economico) distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Valentano (VT) al:

- foglio 27, p.IIIa 540 sub. 7-16 rendita Euro 325,37, con certificato di abitabilità;

Prezzo base d'asta Euro 90.136,00

(diconsi euro novantamilacentotrentasei/00)

Valentano 07/02/2014

IL C.T.U.
GEOM. GERMANO IANNONI



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'GERMANO IANNONI' and 'C.T.U.' around the perimeter. To the left of the main signature, there is a smaller, less legible handwritten mark.