

Arch. Leonardo Landi

✉ Via Papa Giovanni XXI n. 23

01100-Viterbo

☎ Tel. 0761253604

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare N° 459/2012

Promossa da Tribunale Civile di Viterbo di Carlo Paolo - S

Custode: Notaio dott.ssa Laretta Casadei

Rinvio udienza 13/10/2022

Il CTU: Arch. Leonardo Landi



Con ordinanza del Sig. Giudice delle esecuzioni immobiliari dott.ssa Roberta Crescentini del 24/02/2022 notificata il 30/02/2022 è stato richiesto al sottoscritto CTU arch. Leonardo Landi iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Viterbo di redigere una relazione integrativa, con quadro sinottico aggiornato, volta a chiarire quanto indicato sullo scioglimento della riserva del 24/02/2022 in merito al Lotto n. 3.

RELAZIONE AGGIORNAMENTO LOTTO N. 3

Considerato che dalla consistenza del Lotto n. 3, già composto dall'intera proprietà dell'U.I. appartenente all'esecutato riportata al NCEU al F.26 particella 40 sub 4 Cat A/4 e dalla quota di 1/3 della proprietà appartenente all'esecutato dell'U.I. riportato al NCEU al F.26 particella 40 sub 2 Cat C/2 è stata disposta la divisione della particella appartenente pro quota all'esecutato, l'attuale consistenza del Lotto n. 3 risulta essere suddivisa e composta da:

LOTTO N. 3a

Diritti dell'intera proprietà U.I. ad uso abitativo riportata al NCEU al F.26 particella 40 sub 4 Cat. A/4, classe 2, di 4,5 vani, Rendita € 178,95 di cui è stata riscontrata la conferma dei dati catastali come risulta dalla Visura allegata (All. n. 1).

LOTTO N. 3b

Diritti di 1/3 della proprietà su U.I. ad uso magazzino riportata al NCEU al F.26 particella 40 sub 2 Cat. C/2, classe 3, di 28 mq Rendita € 43,38, intestata a per 1/3, per 1/3, per 1/6, per 1/6. di cui è stata riscontrata la conferma dei dati catastali come risulta dalla Visura allegata (All. n. 2).

Riferendo a quanto già riportato nella relazione di stima depositata nel 2015 i beni risultano avere le seguenti caratteristiche, consistenza e valore:

Descrizione e consistenza Immobile LOTTO N. 3a

L'abitazione è posta al primo piano di un fabbricato disposto su tre piani e composto da tre appartamenti ed un locale magazzino, edificato negli anni '60 e dotato di piccola area esterna condominiale pavimentata in cemento e recintata sul fronte strada con muretto di tufi sormontato da ringhiere e cancello in ferro.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in muratura portante e solai in laterocemento.

L'accesso all'appartamento avviene da un pianerottolo del vano scala di distribuzione, a cui si accede dall'area condominiale.

L'alloggio è composto da un ingresso e corridoio (7,05 mq), soggiorno (20,52 mq), *cucina (8,44 mq), *ripostiglio (4,85 mq), tre camere (14,70mq, 14,77 mq e 16,53 mq) di cui la più grande dotata di ripostiglio (3,42 mq), un bagno (4,98 mq) ed *un balconcino (6,89mq).

Complessivamente l'appartamento, nello stato in cui si trova, ha una superficie utile di mq 95.26;



l'altezza dei locali è di m. 2,92 ad eccezione della cucina e del ripostiglio dove è di m. 2,70.

Gli ambienti (eccetto lo stanzino della camera) sono tutti finestrati.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico (corredato di impianto fotovoltaico installato sulla copertura) ed idrico con scaldabagno elettrico; il riscaldamento dell'appartamento avviene tramite un termo camino a legna posto nel soggiorno e tramite due condizionatori con split a parete posti nel soggiorno ed in una delle tre camere. Gli infissi esterni, ad eccezione di quelli della cucina e del ripostiglio (in legno e con vetrocamera), sono in legno di pino russo verniciato con vetro semplice e tapparelle in pvc; le porte interne sono in legno lucidato ed il portoncino di ingresso è di tipo blindato; i pavimenti sono in gres ceramico; le pareti delle camere e del soggiorno sono intonacate e tinteggiate a colori tenui, quelle della cucina e del bagno sono in parte maiolicate.

*I vani della cucina, del ripostiglio ed il balconcino fanno parte di un ampliamento eseguito che ricade in un corpo di fabbrica costruito in aderenza all'edificio ed eseguito in difformità dalla C.E. n.41/1987 (che prevedeva la realizzazione di un porticato su tre livelli), e non risulta sanabile.

La consistenza dell'immobile esclusi i vani abusivi risulta di mq 81,97.

**N.B. Tali vani ricadono in parte su area condominiale (P.lla 40) non pignorata ed in parte sulla P.lla 1240 (ex 392), in diritto di enfiteuta dello stesso esecutato e compresa nella presente esecuzione immobiliare. Per opportuni aspetti, si ritiene questi vani siano esclusi dalla vendita, e che debba essere ripristinato lo stato ante operam dell'appartamento pignorato attraverso la chiusura del passaggio di comunicazione posto sul soggiorno, con un costo da sostenere per l'esecuzione dei lavori di chiusura del passaggio e per lo spostamento degli impianti della cucina, quantificabili approssimativamente ad € 1.700,00 che verrà defalcato dal prezzo di vendita stimato.*

L'immobile risultava essere abitato dall'esecutato.

Determinazione valore LOTTO N. 3a

Come indicato nella relazione depositata all'epoca la stima è stata effettuata col metodo sintetico comparativo con un prezzo di applicazione di € 1250,00/mq di superficie commerciale ragguagliata a cui verranno detratti i costi da sostenere sopra indicati.

Consistenza immobile e calcolo valore

RAGGUAGLIO DELLE SUPERFICI			
	Sup. reale. Mq	Coefficiente	Sup. commerciale. Mq
Sup. residenziale	81,97	1,00	81,97
TOTALE			81,97

Determinazione valore: € 1.250,00 x 81,97 = € 102.462,50

A detrarre costi da sostenere: € 1.700,00

VALORE € 100.762,50

Che si arrotonda in c.t. a € 100.800,00 (centomilaottocento/00)



Descrizione e consistenza Immobile LOTTO N. 3b

Il locale è posto piano seminterrato di un fabbricato in muratura realizzato negli anni '60 disposto su tre piani e dotato di piccola area esterna recintata sul fronte strada, composto da tre appartamenti ed un locale magazzino, la cui struttura è stata realizzata in muratura portante e solai in laterocemento. L'accesso al magazzino avviene sia direttamente dall'area condominiale esterna che attraverso la scala condominiale che serve i vari piani della costruzione.

Il locale è composto da un vano di 30,60 mq dotato di finestrella e porta di uscita verso l'esterno e **da una cantina interrata di circa 18,30 mq (a cui si accede dal magazzino scendendo alcuni gradini in muratura), ricadente fuori della sagoma del fabbricato nell'area condominiale; l'altezza dei locali è m. 2,15.

Gli ambienti sono allo stato grezzo con pareti e soffitti privi di intonaco. E' presente un impianto elettrico volante fuori norma per l'illuminazione dei locali. Il magazzino è utilizzato come deposito e come locale quadri dell'impianto fotovoltaico installato sulla copertura del tetto.

****N.B.** Tale ampliamento, pur se comunicante con il magazzino, ricade su area condominiale non interessata al pignoramento e non essendo espressamente riportata sulla consistenza e sulla planimetria catastale, si ritiene, se del caso, che debba considerarsi estranea alla procedura esecutiva. L'eventuale aggiornamento catastale, interesserebbe anche gli altri proprietari dell'area condominiale non eseguiti.

Determinazione valore LOTTO N. 3b

Come indicato nella relazione depositata all'epoca la stima è stata effettuata col metodo sintetico comparativo con un prezzo di applicazione di € 1250,00/mq di superficie commerciale ragguagliata.

Consistenza immobile e calcolo valore

RAGGUAGLIO DELLE SUPERFICI			
	Sup. reale. Mq	Coefficiente	Sup. commerciale. Mq
Locale magazzino	30.60	0.60	18.36
TOTALE			18.36

Determinazione valore: € 1.250,00 x 18.36 = € 22.950,00

VALORE sui diritti sulla quota pignorata di 1/3:

€ 22.950,00/3 = € 7.650,00 (settemilaseicentocinquanta/00)

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Viterbo li 29/04/2022

Il C.T.U.

Arch. Leonardo Landi

