

TRIBUNALE DI VITERBO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
ALLEGATO 12 - QUADRO SINOTTICO

PROCEDURA ES. IMM. A CARICO DI:

—

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
PROFESSIONISTA DELEGATO:
CUSTODE DELL'ES IMMOBILIARE:
RGE:

GIUDICE FEDERICO BONATO
ARCH. VALENTINA TRAPÈ
DOTT.SSA DEBORAH SANTI
37/2021

Arch. Valentina Trapè



LOTTO UNICO:

Diritto di piena proprietà per la quota dell'intero su appartamento situato al piano quarto (con ascensore) in una palazzina in via Dalmazia 62 - Viterbo e garage situato al piano terreno dello stesso stabile, così distinti in NCEU:

- foglio 144 p.lla 373 sub 18 - cat. A/2 cl. 3 - vani 10 - rendita € 1.291,14
- foglio 144 p.lla 373 sub. 1 cat. C/6 cl. 5 - 22 mq - rendita € 95,44.

Dette unità pervengono al debitore per successione dei genitori - e -, aventi diritto di proprietà del bene anteriormente al ventennio e più precisamente:

- in dipendenza di dichiarazione di successione di - aperta in data - la quota pari a 1/2 della proprietà veniva devoluta a favore dei signori - e -, per la quota indivisa di 1/4 ciascuno, con precisazione che il sig. - accettava tacitamente l'eredità con atto in data - n. - di repertorio a rogito del Notaio -
- in dipendenza di successione per morte della signora -, aperta in data - quota pari a 3/4 del diritto di piena proprietà dell'immobile veniva devoluta in favore del sig. -, con precisazione che il predetto erede accettava tacitamente l'eredità in forza di atto del - n. - di repertorio a rogito del Notaio -

Abitazione di circa 200 mq ubicata al piano quarto di palazzina residenziale di n. 5 piani con ascensore, composta da soggiorno, cucina, ripostiglio, wc, tre camere, due bagni. Garage situato al piano terreno dello stesso immobile. Accesso da via Dalmazia e garage con accesso da via Pola. Dall'analisi del PRG del Comune di Viterbo il bene è ubicato in Zona B - sottozona B2 - ristrutturazione edilizia.

La palazzina in cui è ubicato l'appartamento oggetto di perizia è stato costruito in conformità alla Licenza Edilizia n. - del - e variante n. - del - Dall'atto di compravendita del Notaio - del - n. - risulta rilasciato Certificato di abitabilità in data -, che non è stato tuttavia rintracciato in sede di accesso agli atti. Non sono state reperite in sede di accesso agli atti istanze di condono.

Si rende noto che sull'appartamento gravano spese condominiali insolute pari ad € 3.425,07 come da prospetto allegato alla data del 27/01/2023.

Considerando le caratteristiche del bene, il suo stato manutentivo, la posizione e la vicinanza al centro, è stato considerato un valore unitario pari ad € 900,00 al mq per l'appartamento e di € 500,00/mq per il magazzino.

Allo stato dei fatti, vige sul compendio pignorato e posto in vendita un contratto di locazione con scadenza al 15/10/2026 per un canone mensile pari ad € 300,00/mese (€ 3.600,00 annui)

Per quanto riguarda il valore locativo, per l'appartamento comprensivo di garage, si ritiene congruo un valore di € 600/mese

Appartamento

per una superficie ragguagliata totale di mq 197,00

€/mq 1.000 * mq 201 = € 201.000,00

Box

per una superficie ragguagliata totale di mq 22,00

€/mq 500 * mq 22 = € 11.000,00

Per la regolarizzazione delle opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, è stato considerato un costo forfettario di € 2.500,00, pertanto il valore finale sarà

€ 209.500,00