Esecuzione Immobiliare R.G. E. n. 181/18

[redacted]./xxxxxxx xxxx xxxxx (xxx xxxxxxxxx xxxx xxxxxx)

Giudice: dott. Antonino Geraci
Custode: dott.ssa Alfonsina Lamoratta
C.T.U.: arch. Massimo Cirioni

QUADRO SINOTTICO

Trattasi di LOTTO UNICO
Quota di piena proprietà di un appartamento in Nepi sito in Piazza Padella n. 3, ubicato al piano terra della superficie utile pari a mq 34,00 avente altezza media pari a m.l. 2,40 + 2,2 mq di superficie di un ripostiglio avente altezza media di circa m.l. 1,40.
La superficie commerciale è pari a mq 44,20.
All'appartamento si accede da un portoncino d'ingresso che porta ad un ambiente adibito a soggiorno con un caminetto e un angolo cottura, avente un'apertura finestrata nella parete est e un'altra nella parete sud (attualmente chiusa dall'interno da un pannello rimovibile),da questo locale si accede ad un disimpegno che porta ad un bagno, una camera e ad un piccolo spazio con finestra da dove si accede ad un ripostiglio non abitabile ricavato in un sottoscala avente h media di circa ml 1,40 per una sup. di mq 2,20.
L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Nepi come abitazione di tipo civile avente i seguenti identificativi catastali: Foglio n.13, particella n. 11 sub 6, Categoria A/2 classe 1 consistenza 3 vani Sup. Catastale mq 48,00 Rendita € 247,90 di piena proprietà della debitrice esecutata.
L'app.to confina a sud con piazza Padella, ad est con strada comunale, a nord e a ovest con altra proprietà.
L'immobile oggetto di pignoramento è stato interessato da un contratto di locazione a decorrere dal 01.10.2011 con durata 4+4, avente ad oggetto l'immobile pignorato senza che risultino proroghe presso l'Agenzia delle Entrate stessa con il modello RLI, perciò esso è scaduto in data 30.09.2015.
Attualmente l'immobile de quo è abitato dalla famiglia della locatrice esecutata.
VALUTAZIONE: € 41.990 (quarantunomilanovecentonovanta)
Negli atti di compravendita è stato dichiarato che la costruzione dell'immobile è anteriore al 1 settembre 1967.
La costituzione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata realizzata antecedentemente al 14.05.1941 e non è gravata da uso civico.
Non risulta rilasciato il certificato di agibilità da parte del comune di Nepi e non ritengo che allo stato attuale le normative vigenti consentano di ottenerlo.
Ad oggi l'immobile non è conforme allo stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale allegata all'atto di acquisto, poiché è stato realizzato un bagno e una camera e il bagno rappresentato nella planimetria catastale è stato trasformato in ripostiglio.
Tali modifiche interne si possono sanare attraverso la presentazione di una pratica edilizia e una successiva variazione catastale di migliore rappresentazione grafica della planimetria
La spesa per le pratiche tecniche è pari ad € 2.050,00

VALUTAZIONE al netto delle spese di regolarizzazione urbanistica:
€ 41.990,00 - € 2.050,00 = € 39.940,00 arrotondato ad **€ 40.000,00 (quarantamila)**

Viterbo 12 giugno 2019

Il Tecnico incaricato CTU
Arch. Massimo Cirioni

Firmato Da: CIRIONI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5704c6dd149b0f9b3045537ece412866b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009