

**QUADRO SINOTTICO
TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 223/2023 R.G.E.
SIENA NPL 2018 e per essa, quale mandataria
CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA
(Avv. Alessandro CARAVELLO)**

**GIUDICE: Dott. Federico BONATO
CUSTODE: Dott.ssa Giovanna CONTICIANI**

IMMOBILI PIGNORATI siti nel Comune di Soriano nel Cimino (VT), località Santa Lucia,

Contrada Fornacchia snc:

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'abitazione attualmente formata da ingresso (mq 12,20) con spazioso soggiorno – cucina (mq 54,25), due camere (mq 17,30 + 14,00), un bagno (mq 5,50) e disimpegno (mq 1,80). Centralmente da ampia apertura sul solaio (m 2,00 x 1,70 circa) è possibile raggiungere lo spazio sottotetto al piano 1° che nella fascia sottostante il colmo, ha un'altezza massima attualmente di m 2,50 circa ed è quindi fruibile stante la presenza di due lucernai a filo copertura che consentono di aerare ed illuminare naturalmente lo spazio posto in corrispondenza. È pertinenziale all'abitazione il portico esterno (mq 27,95). La complessiva superficie utile interna rilevata al piano terra è di mq 105,05 circa oltre allo spazio sottotetto non residenziale al piano 1° e al portico esterno. L'abitazione nel complesso versa in buone condizioni di manutenzione stante la recente realizzazione. Si precisa al riguardo della conformità edilizio – urbanistica dell'abitazione che dal confronto dello stato di fatto con grafici di progetto del rilasciato Permesso di Costruire (l'ultimo n. 60 del 15 ottobre 2007) sono emerse delle difformità consistenti principalmente nel cambio di destinazione d'uso della porzione non residenziale (circa mq 38,05 utili) che deve essere ripristinata, unitamente a variazioni dei prospetti delle aperture, nei lucernari sulla copertura e altre modifiche nei setti murari del portico esterno. È compreso nel Lotto il circostante terreno agricolo della consistenza catastale di mq 3.491 compreso il sedime e pertinenza dell'edificio, condotto a prato con alberi da frutto sparsi.

Dati catastali: l'abitazione è distinta nel Catasto Fabbricati del **Comune d Soriano nel Cimino (VT)**, al **foglio 22** con la **particella n. 343**, contrada Fornacchia n. snc, piano T, categoria A/3 di classe 3, vani 5 con superficie catastale totale 99 mq, escluse aree scoperte 91 mq e rendita di euro 438,99. La **superficie agricola** circostante è distinta nel Catasto Terreni al **foglio 22** con le **particelle n. 319, 321, 322 e 344** con qualità di nocciolo di classe 2^a per totali mq 3.486. La **superficie complessiva**, compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato (n. 343), è di **mq 3.941**.

Confinanti: l'abitazione con il circostante terreno confinano nel loro insieme verso est con la strada pubblica e la particella n. 340, ad ovest con la particella n. 320 e a sud con la n. 407, tutte del foglio 22, salvo altri.

Dati urbanistici: abitazione realizzata a seguito di demolizione e ricostruzione di un preesistente fabbricato in base al Permesso di Costruire n. 60 del 15 ottobre 2007 quale variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 24/2007 (pratica edilizia n. 3043/2007). Vi sono difformità sanabili da regolarizzare con S.C.I.A. in sanatoria ed altre non sanabili con conseguente necessità di operare i ripristini come meglio descritto nelle risposte al quesito n. 14 e con costi computati in complessivi euro 20.150,00 = (ventimilacentocinquanta/00) circa.

Valore

euro 84.650,00 = (ottantaquattromilaseicentocinquanta/00) già detratti i costi di circa euro 20.150,00 = (ventimilacentocinquanta/00) per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate.

Gravami:

il Lotto è gravato delle seguenti formalità pregiudizievoli:

pignoramento immobiliare trascritto a Viterbo il 9 novembre 2010 al n. 12.398 di formalità, a favore della [REDACTED] contro il solo Esecutato Signor [REDACTED] e gravante sul solo fabbricato (foglio 22 n. 343);

pignoramento immobiliare trascritto a Viterbo il 14 marzo 2011 al n. 2.549 di formalità, a favore del Signor [REDACTED] contro il solo Esecutato Signor [REDACTED] e gravante sui beni distinti al foglio 22 con le particelle n. 306, 319, 321, 322, 343 e 344;

pignoramento immobiliare trascritto a Viterbo il 24 giugno 2011 al n. 7.026 di formalità, a favore della [REDACTED] contro il solo Esecutato Signor [REDACTED] e gravante sui beni distinti al foglio 22 con le particelle n. 306, 319, 321, 322, 343 e 344;

pignoramento immobiliare trascritto a Viterbo il 13 novembre 2023 al n. 14.059 di formalità, a favore di SIENA NPL 2018 Srl, sede Roma e gravante sui beni oggetto della presente Consulenza;

Ipoteca Volontaria iscritta a Viterbo il 20 aprile 2010 al n. 1.000 di formalità, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di trenta anni a rogito Notaio Adriano CASTALDI in Toscana (VT), rep. n. 17.180 del 15 aprile 2010, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, sede Siena, contro gli Esecutati e gravante sui beni pignorati. Capitale di euro [REDACTED] e per un totale di euro [REDACTED].

Nonché interessato dalle seguenti formalità:

Costituzione di servitù di passaggio stipulato dal Notaio Lauretta CASADEI in Orte (VT), rep. n. 23.928 del 10 febbraio 2006, trascritto a Viterbo il 21 febbraio 2006 al n. 1.953 di formalità, a favore dei terreni distinti con le particelle n. 58, 317 e 320 ed a carico delle particelle n. 319 e 322, tutte del foglio 22;

Atto unilaterale d'obbligo edilizio stipulato dal Notaio Lauretta CASADEI in Orte (VT), rep. n. 24.772 del 20 giugno 2006, trascritto a Viterbo il 27 giugno 2006 al n. 8.046 di formalità, a favore del Comune di Soriano nel Cimino (VT), inerente al vincolo dei terreni pignorati a favore del fabbricato e al non tamponamento del portico;

Costituzione di servitù di distanza stipulato dal Notaio Lauretta CASADEI in Orte (VT), rep. n. 24.772 del 20 giugno 2006, trascritto a Viterbo il 27 giugno 2006 al n. 8.047 di formalità, inerente l'assenso alla costruzione del fabbricato pignorato ad una distanza inferiore a metri venti rispetto ai confini, a favore dei beni pignorati.

Provenienza:

Compravendita Notaio Adriano CASTALDI in Toscana (VT), rep. 17.179 del 15 aprile 2010 trascritta a Viterbo il 20 aprile 2010 al n. 4.668 di formalità,

Vignanello (VT), 25 giugno 2024

Il C.T.U.

Arch. Ottavio Minella



STUDIO 1
Arch. Ottavio e geom. Vincenzo 01039