

TRIBUNALE DI VITERBO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.29/2023

G.E. DOTT. FEDERICO BONATO

QUADRO SINOTTICO

I Lotti sono due, quanti gli immobili oggetto di perizia, situati in due Comuni diversi:

LOTTO N.1: l'immobile n.1 è situato nel Comune di Montefiascone, in via Butinale n.1, piano secondo, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 34, particella 385, sub.11, categoria A/3 di classe 2°, della consistenza di vani 4,5 con Rendita Catastale pari ad € 336,99.

Non esistono contratti di locazione. Il bene è occupato dalla figlia del debitore esecutato, la Sig.ra [redacted] donato in maniera bonaria, dal genitore alla figlia, che ha eseguito lavori di ristrutturazione, mai formalizzato con atto notarile o contratto di locazione.

L'abitazione versa in buone condizioni di manutenzione e non sono necessari interventi.

LOTTO N.2: l'immobile n.2 è un terreno agricolo situato nel Comune di Viterbo in località "Burleo" della superficie ettari 2,8560 (ettari due, are ottantacinque e centiare sessanta), porzione AA di Ha 1,5032 (ettari uno, are cinquanta e centiare trentadue) e porzione AB di Ha 1,3528 (ettari uno, are trentacinque e centiare ventotto), distinto in Catasto al foglio 108 particella 131, raggiungibile tramite strada pubblica. Sono presenti Abusi edilizi non sanabili, per la presenza di un casale sul terreno, per cui è necessaria la demolizione, a fronte di una spesa stimata in € 1.000,00;

Nel seguente prospetto vengono illustrati i calcoli per la determinazione dei più probabili valori:

LOTTO 1: abitazione in via Butinale n.1, piano secondo.

valore al mq = € 900,00

superficie utile coperta = mq. 66,25

superficie balconi = 1,80 mq.

superficie totale con 25% balconi = $66,25 + 1,80 \times 0,25 = 66,25 + 0,45 = 66,70$ mq.

valore abitazione = $900,00 \times 66,70 = € 60.030,00$

LOTTO 2: terreno in Località Burleo.

valore al mq. = € 1,50

superficie utile = mq. 28.560,00

valore terreno = $1,50 \times 28.560,00 = € 42.840,00$

spesa ripristino rimozione casale = € 1.000,00

Valore terreno = € 41.840,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1 + LOTTO 2 = € 101.870,00