

Dott. Ing. Alessandro GUARDUCCI
Corso Cavour, 5 MONTEFIASCONE (VT)
03496929709 portatile
00761 828298 tel e fax
alessandro.guarducci2@ingpec.eu



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DR. FEDERICO BONATO

Esecuzione Immobiliare N° 32/23
BANCA CONTRO DEBITORE ESECUTATO

QUADRO SINOTTICO



LOTTO N 1

Piena proprietà del fabbricato sito in Comune di CANINO

Via Col di Lana, 12 Piano T di proprietà del DEBITORE ESECUTATO.

Si tratta di un'autorimessa a piano terra, con accesso indipendente da cortile interno munito di cancello carraio elettrico e larga serranda metallica scorrevole della superficie utile totale di mq. 40 circa, diviso in due parti, con altezze diverse, a deposito H= 1,80 ml e autorimessa H= 3,00 ml

L'immobile risulta provvisto di impianto elettrico e idrico in uno stato d'uso ottimo.

ACCESSO

All'immobile si accede dalla strada pubblica Via Col di Lana, attraverso cortile interno munito di cancello carraio elettrico e scala di accesso parte esterna e parte interna, che serve anche un altro immobile, sempre dello stesso proprietario ma non gravato da pignoramento, PER TALE RAGIONE SONO STATI VALUTATI I COSTI PER L'ISTITUZIONE DI UN'APPOSITA FUTURA SERVITU' DI PASSAGGIO.

Titoli edilizi : Concessione Edilizia n 2970-18/5 del 02/04/1984

Non presente certificato agibilità e APE.

CONFINI: VIA COL DI LANA, CORTE INTERNA, SALVO ALTRI PRIVATI NON ESECUTATI

CATASTO FABBRICATI

Comune di CANINO Via Col di Lana, 12

Piena proprietà : DEBITORE ESECUTATO

Foglio 28	Part. 707	Sub 6	Cat C/2	Classe 6	Consistenza mq 37	Piano T	Rendita € 28,66
-----------	-----------	-------	---------	----------	-------------------	---------	-----------------

CONTEGGIO DI STIMA

Superficie piano terra autorimessa mq. 30 x €. 500 /mq. = €. 15.000,00

Superficie deposito mq 7 * 350 €/mq = 2.450,00

Totale € 17.450,00 arrotondotati ad € 17.500,00



1. TIPO MAPPALE

Propedeutico all'istituzione della Servitù di passaggio

€. 2.000,00 comprensivo di spese e contributi previdenziali e IVA di legge e tributi catastali

Onorario calcolato sulla base della redazione di ufficio delle dichiarazioni tecniche in catasto

Art. 1 comma 336 della legge 30.12.2004 n° 311

2. DOCFA

Propedeutico all'istituzione della Servitù di passaggio

€ 1.000,00 comprensivo di spese e contributi previdenziali e IVA di legge e tributi catastali



Servitù di passaggio attraverso un atto notarile consistente in un peso imposto sopra il cortile per l'utilità di eventuali futuri altri proprietari.

3. ATTO NOTARILE

Costituzione di servitù di passaggio a titolo oneroso (onorari a parcella fissa per atto minimo) come da preventivo del Notaio Adriano Castaldi e del Notaio Paola Lanzillo

€ 2.500,00 comprensivo di spese e contributi previdenziali e IVA di legge

4. ELABORATO PLANIMETRICO

Costo per onorario oltre incombenti di legge €. 900,00



1. Calcolo Indennizzo servitù di passaggio

L'indennità di servitù riguarda l'intera superficie della corte di accesso di cui alla Part. 707 ESTESA PER MQ 80 CIRCA

Il codice civile prevede che l'indennizzo sia commisurato al valore venale del bene al lordo delle imposte e degli altri carichi gravanti su di esso.

Il valore al lordo delle imposte ed altri oneri è stato determinato come segue:

- ❖ Valore di mercato: €/mq 50,00
- ❖ Ammontare annuale delle imposte e degli altri oneri a carico del proprietario: €/mq 0,1
- ❖ Accumulazione iniziale delle imposte e degli altri oneri (r=0,005% tasso legale corrente): €/mq 0,1/ 0,005 = €/mq 20
- ❖ Valore di mercato al lordo delle imposte e degli altri oneri: €/mq 50,00 + €/mq 20 = €/mq 70

Indennità di servitù risulta così determinata :

Dimensioni area 80 mq x importo valore unitario € / mq 70 = **5.600,00 €**

TOTALE COSTI € 11.000,00

PREZZO NETTO A BASE D'ASTA €. 6.500,00

Il CTU segnala la presenza di atto di costituzione del fondo patrimoniale per il fabbisogno della famiglia sul lotto, posteriore alle ipoteche della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA del 2014 e del 2015 ed anteriore al pignoramento del 2023

LOTTO N 2**Piena proprietà del fabbricato sito in Comune di CANINO****Via Col di Lana, 14 Piano 1 di proprietà del DEBITORE ESECUTATO.**

Si tratta di un appartamento a piano primo, con scala di accesso parte esterna e parte interna, composto di cinque vani e doppio servizio igienico, più balcone per una superficie utile totale di mq. 70 circa, diviso in ingresso, soggiorno cucina pranzo e due camere da letto.

L'immobile risulta provvisto di impianto di riscaldamento e condizionamento autonomi e in uno stato d'uso ottimo.

ACCESSO

All'immobile si accede dalla strada pubblica Via Col di Lana, attraverso cortile interno munito di cancello carraio elettrico e scala di accesso parte esterna e parte interna, che serve anche un altro immobile, sempre dello stesso proprietario ma non gravato da pignoramento, PER TALE RAGIONE SONO STATI VALUTATI I COSTI PER L'ISTITUZIONE DI UN'APPOSITA FUTURA SERVITU' DI PASSAGGIO.

TITOLI EDILIZI : CONCESSIONE EDILIZIA N 2970-18/5 DEL 02/04/1984

NON PRESENTE CERTIFICATO AGIBILITÀ E APE

CONFINI: VIA COL DI LANA, CORTE INTERNA, SALVO ALTRI PRIVATI NON ESECUTATI

CATASTO FABBRICATI

Comune di CANINO Via Col di Lana, 14

Piena proprietà : DEBITORE ESECUTATO

Foglio 28	Part. 707	Sub 3	Cat A/3	Classe 1	Vani 5	Piano 1	Rendita € 348,71
-----------	-----------	-------	---------	----------	--------	---------	-------------------------

CONTEGGIO DI STIMA

Superficie piano primo lorda mq. 80 x €. 900,00 /mq. = €. 72.000,00

Balconi mq. 32 € 900,00* (25%)/mq= €. 7.200,00

Totale € 79.200,00 arrotondati ad € 79.000,00

1) TIPO MAPPALE



Propedeutico all'istituzione della Servitù di passaggio

€. 2.000,00 comprensivo di spese e contributi previdenziali e IVA di legge e
a. tributi catastali

Onorario calcolato sulla base della redazione di ufficio delle dichiarazioni tecniche in
catasto Art. 1 comma 336 della legge 30.12.2004 n° 311

2) DOCFA



Propedeutico all'istituzione della Servitù di passaggio

€ 1.000,00 comprensivo di spese e contributi previdenziali e IVA di legge e
tributi catastali



Servitù di passaggio attraverso un atto notarile consistente in un peso imposto sopra il
cortile per l'utilità di eventuali futuri altri proprietari.



3) ATTO NOTARILE

Costituzione di servitù di passaggio a titolo oneroso (onorari a parcella fissa per
atto minimo) come da preventivo del Notaio Adriano Castaldi e del
Notaio Paola Lanzillo



€ 2.500,00 comprensivo di spese e contributi previdenziali e IVA di legge



4) ELABORATO PLANIMETRICO

Costo per onorario oltre incombenti di legge €. 900,00



1. **Calcolo Indennizzo servitù di passaggio**

L'indennità di servitù riguarda l'intera superficie della corte di accesso di cui alla Part. 707 ESTESA PER MQ 80 CIRCA

Il codice civile prevede che l'indennizzo sia commisurato al valore venale del bene al lordo delle imposte e degli altri carichi gravanti su di esso.

Il valore al lordo delle imposte ed altri oneri è stato determinato come segue:

- ❖ Valore di mercato: €/mq 50,00
- ❖ Ammontare annuale delle imposte e degli altri oneri a carico del proprietario: €/mq 0,1
- ❖ Accumulazione iniziale delle imposte e degli altri oneri (r=0,005% tasso legale corrente): €/mq 0,1/ 0,005 = €/mq 20
- ❖ Valore di mercato al lordo delle imposte e degli altri oneri: €/mq 50,00 + €/mq 20 = €/mq 70

Indennità di servitù risulta così determinata :

Dimensioni area 80 mq x importo valore unitario € / mq 70 = **5.600,00 €**

TOTALE COSTI € 11.000,00

PREZZO NETTO A BASE D'ASTA €. 68.000,00

Il CTU segnala la presenza di atto di costituzione del fondo patrimoniale per il fabbisogno della famiglia sul lotto, posteriore alle ipoteche della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA del 2014 e del 2015 ed anteriore al pignoramento del 2023