

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.60/2024

G.E. DOTT. FEDERICO BONATO

QUADRO SINOTTICO

Il compendio pignorato è situato nel Comune di Viterbo, strada Palomba n.5/A costituito da una unità immobiliare, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, foglio 196, particella 572, zona censuaria 1, categoria A/7 di classe 2° della consistenza di vani 17, con Rendita Catastale pari ad € 2765,63, piani terra, primo e sottostrada primo. Risulta occupato dai proprietari, il fabbricato confina su tutti i lati con area pertinenziale pignorata. L'area ha una superficie pari a 1.908,00 mq. e confina con strada Palomba a nord-est, con terreno e fabbricato part.573 a sud-est, con terreno part.1339 a sud-ovest e con lotto part.1203 e 646 a nord-ovest.

Trattasi di LOTTO UNICO, gli intestatari sono proprietari dell'immobile per l'intera quota.

Sono stati reperiti i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n.3665 del 21/10/1992, pratica edilizia 58/91, per la costruzione del fabbricato;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1030 del 31/07/2003, rilasciata in seguito a presentazione pratica di Condono n.429, per cambio destinazione d'uso ed ampliamento fabbricato;
- Denuncia Inizio Attività n. 471/2003 del 20/06/2003;
- Comunicazione del 03/10/2006 relativa a D. I. A. n.471/2003 per fine lavori in data 30/06/2006.

La conformità urbanistica viene sancita dalla comunicazione di fine lavori e certificato di Collaudo finale, del Direttore dei Lavori, prot.0032836 del 03/10/2006, relativamente alla D.I.A. 471/2003, già menzionata al precedente punto d).

Non è stato reperito il certificato di abitabilità/agibilità. Lo stesso è stato richiesto, prot. 0023618 del 21/06/2007, ma non è stato dato seguito, per carenza di documentazione, all'epoca ritenuta insufficiente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo.

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

Nel seguente prospetto vengono le superfici dell'abitazione suddivise per livello:

PIANO TERRA

- superficie utile abitazione = mq.112,36;
- superficie utile portico = mq.70,66 + mq.63,94 = 134,60
- valore al mq. abitazione = 1.200 €/mq.
- valore al mq. portico = 200 €/mq.

valore piano terra = $112,36 \times 1.200,00 + 134,60 \times 200,00 = 134.832,00 + 26.920,00 =$



€ 161.752,00.

PIANO PRIMO

- superficie utile abitazione con altezza superiore ai 200 cm. = mq.81,12;
- superficie utile abitazione con altezza inferiore ai 200 cm. = mq.32,32;
- superficie balconi = mq.8,75 + mq.8,95 = 17,70
- valore al mq. abitazione con altezza superiore ai 200 cm.= 1.000 €/mq.
- valore al mq. abitazione con altezza inferiore ai 200 cm.= 100 €/mq.
- valore al mq. balconi = 200 €/mq.

valore piano primo = $81,12 \times 1.000,00 + 32,32 \times 100,00 + 17,70 \times 200,00 = 81.120,00 + 3.232,00 + 3.540,00 = € 87.892,00$.

PIANO SEMINTERRATO

- superficie magazzino = mq.131,70;
- superficie portico = mq.49,70;
- valore al mq. magazzino = 600 €/mq.
- valore al mq. portico = 150 €/mq.

valore piano seminterrato = $131,70 \times 600,00 + 49,70 \times 150,00 = 79.020,00 + 7.455,00 = € 86.475,00$.

AREA SCOPERTA

- superficie area = mq 1.908,00;
- valore al mq. area = 8 €/mq.
- valore area scoperta = $1.908,00 \times 8,00 = € 15.264,00$.

VALORE COMPLESSIVO = $161.752,00 + 87.892,00 + 86.475,00 + 15.264,00 = 351.383,00$

Il VALORE DI MERCATO dell'immobile oggetto di perizia è pari ad € 351.383,00.

(trecentocinquantunomilatrecentottantatre/00)

Vasanello 15 settembre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Giuseppe Agnelli
(documento firmato digitalmente)