



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI VITERBO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 251/2012



INTEGRAZIONE C.T.U.

PER L'UDIENZA DEL 20.06.2024, ORE 11,15



C.T.U. geometra CESARE FILIPPI

via Enrico Riziero Galvaligi 2 – 01030 VITORCHIANO

tel. 0761 370176 – cell. 338 8233606 – e-mail filippivitorchiano@gmail.com – cesare.filippi@geopec.it



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





In sede di udienza del 18.12.2023 il Giudice della Esecuzione così stabiliva: "... **con riferimento al lotto 2, emerge la carenza della continuità delle trascrizioni con riferimento all'immobile sito in Comune di Viterbo, identificato in catasto terreni al foglio 38, p.lla 459 ...**" – "... dichiara estinta la procedura limitatamente al suddetto immobile ..." – "... manda all'esperto l'aggiornamento della relazione di stima con riguardo al lotto 2 alla luce di quanto precede entro 60 gg. e rinvia la procedura al 20.06.2024 ore 11,15 ...".



AGGIORNAMENTO DELLA C.T.U.

CHE TIENE CONTO DI QUANTO DISPOSTO DAL G.E. NELL'UDIENZA DEL 18.12.2023

LOTTO 2

Appartamento ai piani primo e secondo, con accesso dal civico 33 di via Vezza nella frazione Grotte Santo Stefano di Viterbo, composto da: sala, cucina e wc al p.primo, due camere, bagno e terrazzo al p.secondo; l'accesso al p.primo si ha grazie ad una scala esterna attestata sulla pubblica via.

1

DATI CATASTALI



Appartamento: foglio 38, particella 458, sub 3, z.c. 4
graffata particella 462, sub 3

ctg. A/4, cl. 3
consistenza 5 vani, sup. cat. mq. 116
senza aree scop. mq. 110
rendita € 215,88

Confini: via Vezza per due lati (nord-est e nord-ovest), partt. 459-461 (sud-ovest),

Intestazione:

- xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxx il xxxxxxxx, cod.fisc. [REDACTED]
proprietario per l'intero in regime di separazione dei beni.



La costruzione risale ad epoca precedente il 1º settembre 1967.

Si segnala la Variazione catastale n. 15657 del 18/02/1995 per fusione ed ampliamento delle originarie particelle 458-2 / 462-2 che avrebbe dovuto essere

Tribunale di Viterbo – esec.imm. n. 251/2012 – integrazione CTU per l'udienza del 20.06.2024

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





preceduta da un provvedimento edilizio comunale del quale l'ausiliario non ha trovato però traccia presso gli uffici comunali.

CONSISTENZA (desunta dai grafici catastali)



Appartamento

Superficie lorda mq.	96
Superficie netta mq.	70
Terrazzo mq.	13
Scala esterna mq.	7

DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

1) L'ingombro della scala esterna non è rappresentato nella mappa catastale ed incide sulla part. 459 in merito alla quale la procedura è stata estinta.

Si precisa però che il blocco scala risulta correttamente riportato nella scheda planimetrica che individua nella sua completezza l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

2) Necessita una Sanatoria Edilizia per quanto riguarda gli effetti della Variazione catastale per fusione ed ampliamento del 1995.

Per dare soluzione ad entrambe le diffornità si prevede un onorario professionale e spese amministrative di € 5.000,00 (euro cinquemila/00), oltre oneri di legge, del quale si è tenuto conto nella valutazione di stima; ovviamente verificata la possibilità giuridico/catastale di agire in merito all'inserimento in mappa della scala esterna in quanto, andando questa ad incidere sulla part. 459 nel pieno possesso del sig. xxxxxxxx xxxxxxxx, in quella sede gli uffici catastali richiederebbero sul documento la firma dello stesso xxxxxxxx.

3) In mappa si riscontra, graffato alla particella 458 una piccola area che in loco risulta però edificata; l'ausiliario in sede di redazione della CTU originaria non lo cita e quindi non lo visita e non lo descrive; vista la sua posizione al piano strada si presume sia di esclusiva proprietà dell'unità immobiliare al p.terra e che non riguarda l'esecuzione immobiliare d'interesse, pertanto non si è proceduto ad altri accertamenti.



Appartamento – sup. londa mq. 96 x €/mq. 800,00 = € 76.800,00
 Scala esterna – superficie mq. 7 x €/mq 400,00 = € 2.800,00
 Terrazza – superficie mq. 13 x €/mq 400,00 = € 5.200,00
 A detrarre costi per regolarizzazioni = € 5.000,00-

Valutazione LOTTO 2, in cifra tonda € 80.000,00

euro ottantamila/00

NOTA: i valori di stima precedentemente espressi sono stati ridotti in funzione del fatto che l'abitazione non ha più un'area scoperta pertinenziale ad uso esclusivo alterandosi così la sua definizione tipologica.

DICHIARAZIONI PARTICOLARI SUL LOTTO 1

- ha un proprio accesso dalla via pubblica;
- non ricade nel Demanio di Uso Civico;
- non è gravato da alcuna servitù pubblica.

Per altre informazioni, dettagli e caratteristiche dell'unità immobiliare in questione si rimanda alla CTU originaria redatta dal geom. Riccardo De Santis ed agli aggiornamenti successi a firma dello scrivente.

Allegati aggiornati:

- 1) Estratto della mappa catastale
- 2) Visura catastale della particella C.F. 458/3 graffata 462/3
- 3) Scheda catastale della particella 458/3 graffata 462/3
- 4) Attestazione Demanio di Uso Civico
- 5) Documentazione fotografica

Vitorchiano, 13 maggio 2024


