

Massimo Ricci Architetto
Piazza Martiri Fosse Ardeatine 6
01033 Civita Castellana/VT)
C.F RCCMSM60E07C765A
P.I..01425700562
Tel/Fax 0761/514339
email massimo.ricci@archiworldpec.it
email massimoricci1901@tiscali.it



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: PERIZIA TECNICA RIUNIONE PROCEDURE N.421/13 E N.264/15

Esecuzione Immobiliare Prot. n. 264/2015



contro



Civita Castellana, lì Aprile 2016

Il C.T.U.
Arch. Massimo Ricci



PERIZIA TECNICA

Premesso:

- 1) Con procedura n.421/13 si sottopone a pignoramento la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà appartenente

residente

part.181 1238

Con procedura n.264/2015 si sottopone a pignoramento la quota di 1/1 del diritto di

n.10 sui seguenti immobili: fabbricati Fg.196 part. 18 sub 1-2-3-4.(sub1corte comune) Terreni Fg.196 part.181-1238-18 (18 corte comune ente urbano) e la

- 3) Il pignoramento avviene per la quota 1/1 della piena proprietà.

4)

(corte comune) e al catasto

fabbricati part.18 sub 1(corte comune) ma gli stessi venivano inseriti nel calcolo del valore venale degli immobili oggetto di pignoramento come pertinenza **Pertanto posso affermare che gli immobili oggetto di pignoramento sono gli stessi nelle procedure n.421/13 e n.264/15.**

- 5) Sui seguenti immobili gravano 2 contratti di affitto e precisamente:

1. Contratto affitto terreni registrato a Viterbo agenzia delle entrate n.1387 con

.Alla Agenzia delle Entrate non esiste una proroga del contratto ma può esserci un accordo tra le parti. Alcuni di questi immobili sono variati nel tempo nella loro consistenza a seguito di Frazionamenti Tipi Mappali e variazioni al Catasto e parte di essi è stata venduta (all.1 - 2)

2. Contratto di locazione commerciale

alla Agenzia delle

Entrate di Viterbo il 15 marzo 2006 n. 2489 (all.3)

FABBRICATI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, non avendo comparazioni con altri immobili con caratteristiche simili esistenti in zona si ritiene opportuno adottare il criterio del D.P.R. 138/98 utilizzando le superfici utili, applicando per le superfici, delle riduzioni percentuali per cantine e soffitte terrazze, mentre per le superfici residenziali dei coefficienti correttivi del valore di riferimento, prendendo come valore i dati dei valori immobiliari della camera di commercio di Viterbo Nel valore determinato sono incluse le pertinenze .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

| Valore zona | Coeffi. Correttivo | Valore mq | Sup.netta | Totale |
|-------------|--------------------|------------|-----------|-----------------------|
| €1'900,00 | 1'11777955 | € 2'123,78 | 778 | € 1'652.300,00 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

| Valore zona | Superficie utile mq 29 Ponderata 35% | Valore mq | Sup.Netta | Totale |
|-------------|--|------------|-----------|--------------------|
| €1'900,00 | 10.15 | € 1'900,00 | 10.15 | € 19'285.00 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

| Valore zona | Coeffi. Correttivo | Valore mq | Sup.netta | Totale |
|-------------|--------------------|------------|-----------|---------------------|
| €1'900,00 | 0,99777983 | € 1'895,78 | 270 | € 511'850,00 |

TOTALE FABBRICATI € 2'183.435,00

TERRENI

Terreno sito in Viterbo Strada Sammartinese N.10 Fg. 196 Part.181 uliveto classe 3 mq 2540 Reddito Dominale € 5,90 Reddito Agrario € 2,62

Valore h. 28'000.00 x h 0. 44 = €12'320,00

Valore della piena proprietà € 12'320,00

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.
Il C.T.U.

Arch. Massimo Ricci

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it