

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°280/2018

- QUADRO SINOTTICO -

BENI PIGNORATI DA PORRE IN VENDITA

► LOTTO UNICO ◀

Premesso:

- Che il presente quadro sinottico è redatto in base alla perizia redatta dal precedente CTU

Si riporta quanto segue:

DATI CATASTALI

-N.C.E.U.- Comune di Piansano (VT) Via Roma, 37 piano T, Intestato [REDACTED]
proprietà 1/2 Ciascuno.

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|---------------|
| 7 | 12 | 9 | C/1 | 4 | 194 mq | Euro 2.254,33 |

Trattasi di piena proprietà su unità immobiliare a destinazione Commerciale sita nel centro urbano del Comune di Piansano, in una zona centrale e prossima al centro storico; è costituito da un locale situato al piano terra di un fabbricato di tre piani (fotografia n. 1) ed ha ingresso dal civico n. 37 di via Roma.

Il locale, che ospita attualmente un supermercato, oltre che sulla suddetta via, prospetta per due lati su Via Nuova (fotografia n. 2), mentre per il restante lato, confina per un tratto con il vano scala dell'edificio ed è unito senza soluzione di continuità (fotografie n. 8 e 9) all'adiacente Sub. 10, intestato ad altra proprietà.

La struttura portante del fabbricato è in muratura; i soffitti del locale sono a volte (fotografie n. 5 e 6), il pavimento in graniglia (fotografie n. 5 e 8); l'infisso di ingresso è in alluminio, le pareti sono intonacate e tinteggiate a colori vivaci.

A sinistra dell'ingresso è presente un piccolo vano adibito ad ufficio ad uso dell'attività commerciale ed accessibile direttamente dal locale principale tramite una porta in legno (fotografia n. 7); tale vano è dotato di una finestra che affaccia



su via Roma e che attualmente risulta sigillata e oscurata (fotografia n. 1) ed è fornito di due aperture vetrate che prospettano verso l'interno del locale (una verso l'ingresso, l'altra verso la zona adibita a vendita (fotografie n. 7 e n. 10)).

La zona adibita a vendita ospita attualmente gli scaffali del supermercato, si estende in lunghezza fino alla parete opposta all'ingresso ed in larghezza fino all'adiacente Sub. 10, al quale è collegata senza soluzione di continuità. La linea di passaggio tra un subalterno e l'altro è tuttavia riconoscibile, in corrispondenza del pavimento, dalla variazione di pavimentazione (fotografia n. 8); infatti il Sub. 9 risulta pavimentato in graniglia, mentre il Sub. 10 in pietra.

L'attività di supermercato occupa inoltre anche il Sub. 1, che, come il Sub. 10 e lo stesso Sub. 9, ha affaccio su Via Roma.

Sul retro dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento si estende anche un'area esterna scoperta (fotografie n. 3 e 4), accessibile da cancelletto esterno e con recinzione in rete metallica, la quale costeggia anche il Sub. 10 e sulla quale insistono gli impianti frigoriferi a servizio del supermercato.

Su tale area scoperta risulta realizzato un manufatto precario in pannelli di cemento, blocchetti in tufo e copertura a spiovente in lamiera.

Il locale oggetto di pignoramento è sprovvisto di impianto di riscaldamento, ma fornito di impianto elettrico e di illuminazione ed è privo di servizio igienico, che risulta realizzato in altro subalterno. Il quadro elettrico generale risulta posizionato vicino all'ingresso e comanda anche gli impianti presenti nei subalterni adiacenti.

Il locale ha un'altezza netta variabile da circa 4,25 metri a circa 4,75 metri.

La superficie utile netta complessiva dell'unità immobiliare è di circa 194 metri quadrati, con altezza utile netta variabile da circa 4,25 metri a 4,75 metri.

Completa l'unità immobiliare un'area esterna che costeggia il locale sul fronte opposto a via Roma, avente una larghezza di circa 2,28 metri e catastalmente rappresentata (allegato n. 4) come area esclusiva di superficie pari a circa 51 mq.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina con appartamento dello stesso edificio sito al piano primo, con Via Roma, con Via Nuova per due lati, con Sub. 10, con vano scala, salvo altri.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale attuale (allegato n. 4) risulta aggiornata con l'attuale stato dei luoghi, fatta eccezione per una lieve difformità della superficie del vano adibito



ad ufficio e per la presenza di un manufatto precario presente sull'area esterna non riportato nella planimetria catastale.

La planimetria catastale potrà essere aggiornata, qualora si procedesse alla regolarizzazione del suddetto manufatto dal punto di vista dei titoli abilitativi, solo previo rilascio dei suddetti titoli edilizi.

CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito di accertamenti eseguiti dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piansano sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi (allegato n. 8):

- Concessione Edilizia n. 2292/98 del 07.10.1998 per trasformazione di locali a negozio;
- S.C.I.A. del 19.10.2016, committente **ARUBAPEC S.P.A.**, per modifica degli ambienti interni tramite demolizione e realizzazione di nuove tramezzature;
- C.I.L.A. del 27.09.2018, committente **ARUBAPEC S.P.A.**, per modifica degli ambienti interni tramite demolizione e realizzazione di nuove tramezzature.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta conforme a quanto definitivamente autorizzato con i suddetti titoli abilitativi, fatta eccezione per la presenza, sull'area esterna, di un manufatto precario, per il quale non risultano presentate richieste di autorizzazioni edilizie, né sanatorie edilizie.

Tale manufatto è costituito da due corpi affiancati, con copertura a spiovente; il primo, direttamente accessibile dall'area esterna, ha dimensioni in pianta di 2,05 x 1,90 metri, altezza massima di circa di 2,20 metri e minima di circa 1,86 metri, ha pareti in pannelli di cemento, copertura in lamiera greca e porta di accesso in ferro grigliato. Il secondo ha dimensioni in pianta di circa 2,05 x 2,50 metri, altezze pari a quelle del corpo precedente, pareti in blocchetti di tufo e copertura in lamiera grecata.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piansano è stato rinvenuto il Certificato di Agibilità riguardante l'unità immobiliare in oggetto (allegato n. 8), rilasciato in data 27.11.1998.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga ai beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare del



Comune di Piansano, la sottoscritta ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari similari, consistente nella determinazione del valore attuale dell'unità immobiliare sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato; le quotazioni a mq sono state desunte da stime di immobili simili per tipologia a quello pignorato; il valore finale dell'unità immobiliare è stato calcolato avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, applicando parametri correttivi che tengono conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso e ad ogni altra circostanza concomitante.

Le indagini effettuate hanno rilevato che per vendite di unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posizione urbanistica, consistenza qualitativa e funzionale similari a quello oggetto della presente stima, i prezzi di mercato sono mediamente compresi tra: 650,00 e 1.200,00 €/mq. Pertanto, in relazione alle specifiche condizioni dei locali oggetto di perizia, nonché dell'attuale condizione del mercato immobiliare, la sottoscritta ha ritenuto che il valore medio più attendibile per l'unità immobiliare possa essere pari a circa ad € 877 al mq. Il calcolo della superficie commerciale ha restituito:

- Superficie commerciale (calcolata in conformità alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"):

| Descrizione | Sup. comm. (mq) | Coeff. omogenizzazio ne | Sup. ragguagliata |
|-------------------------------|----------------------------|--|------------------------------|
| Locale | 225 | 1,00 | 225 |
| Area esterna di pertinenza | 51 (*) | 0,20 | 10,20 |
| Totale | | 235,20 | |



Il suddetto valore, in relazione ai valori unitari di superficie utile netta dell'unità immobiliare in oggetto, risulta così determinato:

| Descrizione | Sup.utile netta (mq) | Prezzo | € | Valore |
|--------------------|-----------------------------|---------------|----------|---------------|
| Locale | 194 | 659,00 | € | 127.846,00 |

Pertanto il valore complessivo dell'immobile oggetto di pignoramento risulta pari a: € 156.765,50. Da tale valore occorre detrarre i costi di trasformazione relativi ai lavori necessari a rendere l'unità immobiliare autonoma, stimati per l'unità immobiliare in oggetto, in circa € 9.700,00.

Inoltre, dato che il Sub. 9, reso autonomo dai subalterni adiacenti, risulta sprovvisto di servizio igienico, requisito imprescindibile per mantenere la qualifica di locale commerciale, occorre detrarre dal valore complessivo dell'immobile i costi di trasformazione, che consistono nella realizzazione di un servizio igienico e nelle spese tecniche, valutabili a corpo, I.V.A. inclusa, in € 7.500,00.

Occorre infine detrarre dal valore dell'immobile i maggiori costi necessari alla demolizione e/o regolarizzazione del manufatto precario che insiste sull'area esterna, che risultano pari a circa € 5.000,00.

Pertanto il valore del locale oggetto di pignoramento risulta pari a :

V (valore di stima) = € 134.565,50, che si approssima a: € 134.565,00

Valore ottenuto da:

€ 156.765,50 - € 9.700,00 - € 7.500,00 - € 5.000,00 = € 134.565,50

Prezzo base d'asta Euro 134.565,50

(centotrentaquattromilacinquecentosessantacinque /50)

Fabrica di Roma lì 16/05/2023

IL C.T.U.
GEOM. MIRKO IANNONI

ALBO N° 1544

