

# TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare RE n°16/2022

Promossa da: .....

G.E.: DOTT. ....

CUSTODE : DOTT. ....

L'ESPERTO ESTIMATORE: ARCH. ....

## LOTTO UNICO

**DIRITTO** Il bene in oggetto è pignorato per intero al debitore esecutato

### **DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.**

Gli immobili e i terreni oggetto di pignoramento sono composti da palazzina plurifamiliare ad uso residenziale composta da n. 6 appartamenti e n. 6 box auto e terreni pertinenziali, il tutto sito in Orte (VT) – via dell'Acqua Acetosa snc - accatastato all'N.C.E.U. Fg. 27 part.IIe 953 sub. da 1 a 19 (fabbricato in corso di costruzione).

La palazzina è facilmente accessibile dalla strada di comparto che permette l'accesso alla rampa che porta ai box auto posti al piano seminterrato e all'ingresso pedonale che porta alle due scale condominiali che distribuiscono i vari appartamenti.

La struttura portante è realizzata in c.a., la copertura è in legno lamellare con sovrastante isolamento termico composto da pannelli isolanti, la tamponature esterne da una prima analisi risultano essere del tipo "a cassetta con interposto isolamento in pannelli isolanti, i solai interpiano risultano essere del tipo tradizionale in latero-cemento, le finestrate presentate sono in PVC a taglio termico con doppi vetri, alcune risultano divelte.

I vari appartamenti risultano essere completi di impianti tecnologici (idrico-sanitario, fognante ed elettrico) che però devono ancora essere completati e allacciati alle utenze comunali.

I box auto sono facilmente raggiungibili da una rampa di accesso che affaccia sulla strada di comparto la quale consente l'accesso ad un'ampia area di manovra che smista ai vari box.

L'intero compendio confina a sud con via dell'Acqua Acetosa, a nord-est con la strada privata di comparto, a nord-ovest con altra palazzina plurifamiliare distinta alla part.IIa 882 ed infine a sud-ovest con altra strada di comparto.

L'immobile risulta in fase di costruzione in quanto non sono stati finiti gli impianti e non risultano completati i pavimenti e rivestimenti, tinteggiature e tanto meno risultano posti in opera gli infissi interni. Il compendio pur risultando abbandonato da anni è ancora in buono stato anche se come detto deve essere completato.

### **DATI CATASTALI**

L'immobile è censito presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, Catasto Fabbricati

### **Immobile sito Orte via dell'Acqua Cetosa snc**

**NCEU proprietà 1/1**

**Fg. 27 part.IIe 953 sub. da 1 a 4 e da 11 a 13 beni comuni non censibili**

**Fg. 27 part.IIe 953 sub. da 5 a 10 e da 14 a 19 CAT. F/3**

**NCT proprietà 1/1**

**FG 27 part.IIa 953 ente urbano, sup. 758,00 mq.**

### **CONFINI**

L'intero compendio confina a sud con via dell'Acqua Acetosa, a nord-est con la strada privata di comparto, a nord-ovest con altra palazzina plurifamiliare distinta alla part.lla 882 ed infine a sud-ovest con altra strada di comparto.

### **CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.**

La planimetria catastale non esiste in quanto gli immobili sono in corso di costruzione accatastati in categoria F/3.

### **CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONE EDILIZIE RILASCIATE E CONDONI.**

- Permesso di Costruire n. 21 del 2008 rilasciato dal Comune di Orte
- DIA in variante n. 5 del 2013
- 

E' presente una ordinanza di sospensione dei lavori e ripristino dello stato dei luoghi precisamente la n. 35/2011 redatta a seguito del sopralluogo effettuato dell'architetto allora tecnico dell'ufficio Urbanistica ed oggi responsabile del settore Urbanistica. In tale lettera di sopralluogo veniva riscontrato che il muro di contenimento della rampa di accesso ai garage era stato edificato a diretto contatto con il pozzetto di ispezione di una condotta di scolo delle acque pubbliche, ed inoltre che alcuni volumi emergenti dal terreno dotati di scale e rampe e destinati a spazi esterni degli appartamenti posti al piano terra erano stati realizzati al di sopra della citata condotta, da tale accertamento ne è scaturita l'ordinanza citata n. 35/2011 di sospensione dei lavori e ripristino dello stato dei luoghi il CTU ha richiesto un colloquio con il responsabile del procedimento per ricevere delucidazioni in merito. Allo stato attuale lo stesso non è al corrente di come sia evoluta la vicenda giudiziaria ma al contempo ha chiarito che qualora si volesse procedere al completamento dell'immobile è necessario prima chiarire la situazione dello stato dei luoghi per cui si renderebbe necessario effettuare un riconfinamento per stabilire con estrema precisione se il muro di contenimento in oggetto è stato edificato all'interno della proprietà privata oppure su suolo pubblico. Questo perché nel primo caso si configurerebbe la situazione che la condotta di scolo è stata realizzata all'interno della proprietà privata e pertanto si potrebbe procedere alla richiesta di spostamento di tale condotta all'ente preposto o accordarsi per fare in prima persona lo spostamento stesso, nel secondo caso invece si renderebbe necessario demolire il muro di contenimento e realizzarlo all'interno della proprietà lasciando così libera la condotta di scolo edificata giustamente su suolo pubblico. Dato lo stato di incertezza attuale il CTU in via prudenziale ha deciso di prendere in considerazione la situazione più svantaggiosa ovvero quella dove il muro risulterebbe edificato su suolo pubblico e pertanto si dovrebbe procedere alla demolizione e arretramento dello stesso per un costo molto approssimativo dato anche l'impossibilità di visionare il progetto di circa 35.000,00 €. Tale circostanza oltretutto potrebbe compromettere anche l'utilizzo dei garage qualora il tecnico incaricato dell'ultimazione dei lavori non trovasse una soluzione idonea per realizzare ugualmente una rampa agibile per permettere l'accesso. Tale eventualità sarà tenuta in considerazione dal CTU nella valutazione finale.

Una volta risolta la vicenda sopra esposta per il completamento dell'immobile in corso di costruzione, non essendo allo stato attuale modificata la normativa con cui è stato rilasciato il permesso di costruire e la successiva variante, può essere presentata una SCIA di completamento ai sensi dell'art 15 comma 3 del D.P.R. 380/01 con un costo approssimativo per l'ultimazione dei lavori valutabile in circa 490.000,00 €

Data l'impossibilità da parte dell'ufficio tecnico di fornire i titoli edilizi richiesti dal CTU lo stesso per poter esprimersi sulla conformità dell'immobile ha ritenuto di poter prendere in considerazione gli elaborati prodotti dal precedente CTU che ha evidentemente avuto la possibilità di visionare ed estrarre copia dei titoli edilizi e evidenziare le difformità presenti, mentre non era stata evidenziata, evidentemente perché non prodotta dall'ufficio, l'ordinanza di sospensione sopra riportata.

Quindi procedendo come detto sopra per quanto riguarda le difformità presenti le stesse sono sanabili attraverso la presentazione di una SCIA in Sanatoria per fusione, diversa distribuzione interna e apertura di una finestra. I costi per la pratica di completamento e la sanatoria consistono in una sanzione di 1000,00 € alla presentazione della SCIA in sanatoria e negli onorari tecnici per la presentazione delle varie pratiche e accatastamenti il tutto valutabile in circa 20.000,00 €. Riassumendo il costo totale approssimativo per il completamento dell'immobile ammonta a circa 546.000,00 €

**AGIBILITA'.**

Non presente

**VINCOLI SULL'IMMOBILE**

Non presenti

**LOCAZIONE**

Non locato

**OCCUPAZIONE**

Non occupato

**VALORE TOTALE DEL COMPENDIO**

**684.00 mq equiparati x 1600,00 €/mq. = 1.094.400,00 €**

Costo per opere di completamento e presentazione pratiche  
546.000,00 €

**€ 1.094.400,00 - € 546.000,00 = € 548.400,00**

**PREZZO A BASE D'ASTA(in arrotondamento) **548.000,00 €****

**(cinquecentoquarantottomilaeuro)**