

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°45/2022

-QUADRO SINOTTICO-

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DA PORRE IN VENDITA

► LOTTO UNICO ◀

DATI CATASTALI

-N.C.E.U.- Comune di Capranica (VT) Via Salvatore Alessi, 11 piano 3, Intestato
[REDACTED] proprietà 1/1.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
26	225	20	A/2	1	4,5 Vani	Euro 348,61

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione Abitazione sita nel Comune di Capranica (VT) , ubicata in una zona residenziale del paese, facente parte di un fabbricato plurifamiliare, posta al piano terzo, per una superficie totale utile interna di circa mq 66.54 per un'altezza media utile interna di ml 2.70 . L'abitazione è accessibile tramite una scala condominiale la quale è collegata direttamente alla strada pubblica. All'interno dell'abitazione è presente un soggiorno/pranzo con angolo cottura, un disimpegno ,due camere da letto ed un wc. Inoltre tramite una portafinestra in soggiorno si accede direttamente ad una veranda.

Tutti i vani usufruiscono di luce ed areazione direttamente dalle finestre tranne per il disimpegno. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato e maioliche per i bagni, che risultano rivestiti sino ad un'altezza di ml 2.00; i materiali risultano di una modesta fattura e qualità.

Tutti i soffitti e la pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, fatta eccezione per quelle maiolicate.

L'immobile nel suo complesso si trova in un modesto stato di conservazione e manutenzione.

CONFORMITA' CATASTALE

Nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sono state riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria catastale e più specificatamente:

- Diversa distribuzione ambienti interni consistente nella demolizione del tramezzo che divideva la cucina dal soggiorno creando un solo vano (soggiorno-pranzo)
- Cambio di destinazione d'uso da Balcone a Veranda tramite la chiusura del balcone esistente con vetrate.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta essere stato realizzato/regolarizzato con i seguenti titoli edilizi:

- C.E. N. 359 del 09/12/1975 e C.E. N. 277 del 22/12/1988

Nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sono state riscontrate delle difformità rispetto alle concessioni suddette e più specificatamente:

- Diversa distribuzione ambienti interni consistente nella demolizione del tramezzo che divideva la cucina dal soggiorno creando un solo vano (soggiorno-pranzo)

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Calcolo superficie commerciale (calcolata al lordo delle pareti esterne, di metà delle pareti confinanti con altra u.i.u. e dei tramezzi interni).

- Prezzo al mq commerciale: € 700,00 /mqc
- Calcolo superficie commerciale:
 - a) Vani Principali: 76.59 mq (lordi) x 1,00 (coeff.)= 76.59 mqc
 - b) Vani Accessori: 0,00 mq (lordi) x 0,40 (coeff.)= 0,00 mqc
 - c) Area Esterna: 5.20 mq (lordi) x 0.10 (coeff.) = 0,52 mqc

Totale mq commerciali = 77,11 mqc
- Calcolo del valore di mercato:

77,11 mqc x 700,00 €/mqc = € 53.977,00
- Valore di mercato complessivo dell' immobile Euro 53.977,00

➤ SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

a) Redazione e presentazione C.I.L.A. in sanatoria.....	€	1.000,00
b) Sanzione C.I.L.A. in sanatoria.....	€	1.000,00
c) Redazione e presentazione Agg.to Catastale Docfa...	€	700,00
Restano.....	€	51.277,00

Valore stimato a corpo Euro 51.270,00
(cinquantunomiladuecentosettanta /00)

Fabrica di Roma li 22/12/2023

IL C.T.U.

GEOM. MIRKO IANNONI