

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare RE n°57/2025

Promossa da: FINO 1 SECURITISATION s.r.l.

CUSTODE : AVV. Barbara Egidi
L'ESPERTO ESTIMATORE: ARCH. Chiara Rosetto

LOTTO UNICO

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

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

Descrizione dell'immobile:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è articolata su due livelli (piano primo e piano secondo) ed è ubicata nel centro storico del Comune di Faleria, in via Cava di Sant'Antonio, con affaccio su Largo Rivo. L'accesso all'abitazione avviene mediante una scala esterna che conduce a un ballatoio, attualmente in condizioni precarie e fatiscenti, dal quale si raggiunge direttamente l'ingresso dell'appartamento.

Distribuzione interna e caratteristiche dimensionali:

- Piano primo: composto da ballatoio di ingresso di circa 4,30 mq., soggiorno con angolo cottura della superficie di circa 17,50 mq, con altezza interna pari a 2,35 m.
- Piano secondo - sottotetto: accessibile tramite scala a chiocciola; presenta una copertura a falde con altezza massima pari a 2,10 m ed è composto da un bagno di circa 4,05 mq., una camera da letto di circa 12,60 mq. e da un terrazzo di circa 3,20 mq.

Finiture e impianti:

L'unità immobiliare presenta pavimentazioni in gres, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in legno con vetro singolo, fatta eccezione per la finestra dell'abbaino del bagno, realizzata in alluminio. L'impianto elettrico risulta non conforme alla normativa vigente, seppur dotato di dispositivo salvavita; è presente l'impianto idraulico, mentre risulta assente l'impianto termico per l'acqua calda sanitaria è presente uno scaldabagno elettrico. Tutte le utenze risultano disattivate. L'immobile non è allacciato alla rete del gas metano e per la cucina veniva utilizzata una bombola non a norma.

Stato di manutenzione:

Si rilevano evidenti tracce di infiltrazioni con distacco dell'intonaco al piano primo, in corrispondenza del bagno sovrastante, verosimilmente attribuibili a perdite dell'impianto idraulico del servizio igienico. Il terrazzo al piano secondo presenta condizioni statiche fortemente compromesse, con travetti metallici sottodimensionati e corrosi e tavelloni deteriorati.

Valutazione complessiva:

Le condizioni generali dell'immobile sia interne che esterne possono essere giudicate mediocri, con necessità di interventi di manutenzione straordinaria sia a livello strutturale, impiantistico e di finiture.

DATI CATASTALI

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

Immobile sito nel comune di Faleria, via Cava di Sant'Antonio n. 1, piano primo e secondo, distinto al N.C.E.U.

- foglio 13 particella 199 sub 2, cat. A/4, classe 1 ,vani 2, sup. catast. 38,00 mq.,rendita Euro 109,29.

CONFINI

Confinante con, fg 13 part.IIa 200, Largo Rivo, via Cava di Sant'Antonio

CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONE EDILIZIE RILASCIATE E CONDONI.

L'epoca di realizzazione dell'immobile è antecedente al 1967. A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Faleria, è stato possibile reperire un unico titolo edilizio: l'autorizzazione n. 21/A del 22/09/1990, rilasciata dal Sindaco di Faleria. Tale autorizzazione non è corredata da elaborati grafici, ma contiene esclusivamente la descrizione delle opere da eseguire, consistenti nel rifacimento del solaio intermedio, nella sostituzione della scala di accesso al sottotetto e nella realizzazione di un servizio igienico nel locale sottotetto.

L'immobile risulta conforme alla descrizione contenuta nella citata autorizzazione e alla planimetria catastale, fatta eccezione per la presenza:

- di una nicchia ricavata nella muratura portante al piano primo, in corrispondenza della zona soggiorno;
- di due nicchie realizzate nella muratura portante del locale sottotetto.

Tali elementi non risultano rappresentati nella planimetria catastale, che costituisce l'unico riferimento per la verifica dello stato legittimo dell'immobile, non essendo presenti elaborati grafici presso l'Ufficio Tecnico comunale. Si richiama, a tal riguardo, l'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, secondo il quale, per gli immobili realizzati in epoca in cui non era obbligatorio acquisire un titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, integrati dal titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'immobile e dagli eventuali titoli successivi.

Le modifiche rilevate, sebbene modeste sotto il profilo urbanistico, assumono tuttavia rilevanza strutturale, poiché interessano murature portanti. Pertanto si rende necessario presentare una sanatoria strutturale anche al Genio Civile.

Per la presentazione della sanatoria è indispensabile redigere i calcoli strutturali relativi alle opere eseguite, al fine di verificare se esse rispettano i requisiti previsti dalla normativa vigente.

- Qualora le strutture oggetto di difformità risultino conformi ai valori normativi, sarà possibile procedere con la sanatoria presso il Genio Civile senza interventi ulteriori.
- Qualora invece le opere non soddisfino i requisiti strutturali, si renderà necessario eseguire interventi strutturali su tutto il fabbricato, al fine di ricondurlo ai parametri di legge.

Tali verifiche e i relativi calcoli devono essere effettuati da un ingegnere abilitato operante nel settore strutturale. I costi professionali non sono definibili a priori, poiché manca, allo stato attuale, un quadro completo delle condizioni dell'edificio e degli eventuali interventi necessari.

I costi amministrativi per la presentazione della sanatoria al Genio Civile sono quantificabili in circa € 600,00, mentre gli onorari tecnici ammontano a circa € 2.000,00 oltre oneri di legge, sempre nel caso in cui non siano richiesti interventi strutturali aggiuntivi. Per la presentazione della SCIA per opere strutturali, i costi complessivi (amministrativi e tecnici) sono quantificabili in circa € 1.500,00. Per la variazione catastale, i costi sono pari a € 50,00 di diritti di presentazione e circa € 600,00 di compenso tecnico. La sanzione amministrativa applicabile, considerata l'esiguità delle difformità, può essere stimata nel minimo previsto, pari a € 1.000,00. Pertanto, il costo complessivo necessario per rendere l'immobile conforme alla normativa urbanistica e strutturale vigente è stimabile in circa € 5.750,00, comprensivi di sanzioni, diritti di segreteria e onorari professionali relativi alle pratiche edilizie e catastali.

AGIBILITA'.

Non presente

LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato.

OCCUPAZIONE

Libero

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO

550.00Euro/mq. sup lorda (cinquecentocinquantaeuro)

42.00 mq/lordi

42.00 x 550,00 = 23.100,00 €

VALORE DEL COMPENDIO ALLO STATO ATTUALE

23.100,00 €

COSTI PER SANARE LE DIFFORMITA'

5750,00 €

VALORE DEL COMPENDIO

23.100,00 – 5750,00 = 17.350,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA 17.350,00 €

(diciassettemilatrecentocinquantaeuro)