

# **ALLEGATO N° 10**

Quadro sinottico

## TRIBUNALE DI VITERBO

### Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare RGEI n° 22/2022

Promossa da: BUONCONSIGLIO 3 SRL TRAMITE GUBER BANCA

G.E.: DOTT. ANTONINO GERACI

CUSTODE: AVV. SANDRA CIAMEI

L'ESPERTO ESTIMATORE: ARCH. SILVIA LAURENTI

### LOTTO UNICO

**DIRITTO** Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'Esecutato

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

L' unità immobiliare pignorata è un appartamento situato al secondo piano di un edificio facente parte di un condominio composto da più palazzine, ubicato in una zona semicentrale ma ben servita e distante circa 1,3 km dal centro storico di Capranica. L'immobile risulta costruito intorno alla metà degli anni 70 del secolo scorso ed ha esternamente finiture coeve all'epoca di edificazione, con uno stato manutentivo che si può definire abbastanza scadente. L'immobile presenta un cortile condominiale carrabile, sul quale si affacciano i piani terreni, che sono prevalentemente occupati dai garages e da locali non residenziali, mentre gli appartamenti sono ubicati ai piani superiori. Si entra nell'appartamento da un portone in legno che immette in un disimpegno sul quale si aprono le porte della cucina, di un salone e di un altro corridoio distributivo che conduce al bagno, ad un ripostiglio ed alle due camera della zona notte, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 91,00 mq. ed un'altezza interna netta di circa 3,00 centimetri. Dalla cucina, dal salone e dal ripostiglio si accede a tre terrazzi, di cui quello della cucina risulta coperto, aventi rispettivamente superfici pari a 4,50 mq, 5,00 mq. e 11,50 mq.

Le pareti interne sono tinteggiate, mentre quelle dei bagni e della cucina hanno rivestimenti in ceramica smaltata. I pavimenti sono prevalentemente in ceramica. Gli infissi interni (porte) sono in legno, come le finestre che sono munite di avvolgibili in plastica di colore chiaro alloggiati in cassonetti. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da una caldaia alimentata da gas metano, con elementi radianti in alluminio pressofuso. L'acqua calda sanitaria del bagno è fornita da uno scaldabagno. Gli impianti sono tutti funzionanti, ma non è stata verificata la conformità degli stessi alla normativa vigente perché non richiesto dal quesito. Lo stato di manutenzione complessivo dell'unità immobiliare, tenendo conto dell'epoca di costruzione, risulta buono. Il bene in oggetto confina con la corte interna condominiale e con il vano scale, salvo se

altri.

#### **DATI CATASTALI**

L'immobile è censito presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, Catasto Fabbricati, al Foglio 26 del comune di Capranica p.la 259 sub. 38 p. 2 cat. A/2 cl. 2 vani 5 rendita € 464,81.

#### **CONDOMINIO**

L'immobile è inserito nel condominio "via G. Alberti n.3"

Alla data odierna nei confronti del Condominio è dovuta dal debitore la somma di Euro 878,08, comprensiva del saldo a conguaglio per l'esercizio 01/01/2021 - 31/12/2021 e delle rate del rendiconto preventivo per l'esercizio 01/01/2022 - 31/12/2022.

Il tutto salvo conguaglio, in quanto l'esercizio contabile per l'anno 2022 non si è ancora concluso.

Alla data odierna non sono previsti né deliberati lavori straordinari.

#### **CONFINI**

Il bene in oggetto confina con la corte interna condominiale e con il vano scale, salvo se altri.

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

La planimetria catastale è conforme allo stato attuale dei luoghi tranne che per modeste modifiche interne.

#### **CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONE EDILIZIE RILASCIATE E CONDONI.**

L'immobile in oggetto è stato edificato in forza di permesso di costruzione n°270 (A e B) del 20/05/1975. In merito a tale titolo edilizio, risultano presentati la dichiarazione di fine dei lavori, la relazione a struttura ultimata, il collaudo delle strutture ed il certificato di abitabilità.

Confrontando lo stato attuale dei luoghi con il titolo edilizio citato sostanzialmente l'appartamento differisce da quanto effettivamente legittimato per una diversa sagoma del muro sul lato Sud (dove era prevista una risega non realizzata), modifiche alle finestre e portefinestre, sia relativamente alla posizione che alle dimensioni, mancanza di un terrazzo autorizzato sul lato Nord, diversa distribuzione degli spazi interni.

Relativamente alle difformità riscontrate si ritiene che gli abusi riscontrati siano stati commessi sicuramente durante la costruzione del fabbricato, anche visto che l'immobile è stato accatastato il 22 dicembre 1977 nella conformazione attuale e con data precedente al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità che è del 15/12/1978. Analizzata con il tecnico comunale la situazione complessiva dell'intera palazzina (gli abusi riscontrati sono relativi anche agli altri immobili sovrastanti e sottostanti quello in esame) si ritiene che, anche vista l'impossibilità di procedere ad una demolizione parziale, considerando che comunque la volumetria realizzata sembrerebbe infe-

riore a quella autorizzata, si possa procedere alla richiesta di un permesso a costruire in sanatoria (che di fatto dovrebbe coinvolgere l'intero condominio per le parti comuni), per il rilascio del quale, in via precauzionale, si stima un costo totale pari ad Euro 9.500,00, comprensivo degli onorari del tecnico, della sanzione amministrativa, dell'oblazione, del costo di costruzione, della pratica di sanatoria strutturale da inoltrarsi alla Regione Lazio, dei diritti di segreteria, della variazione catastale e di altre spese varie; tale importo sarà detratto dal valore di stima.

**AGIBILITA'**

E' presente il certificato che è allegato alla relazione del CTU.

**VINCOLI E USI CIVICI**

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici.

**DISPONIBILITA'**

L'appartamento è occupato dal debitore per esigenze abitative primarie.

Prezzo a base d'asta (in arrotondamento) **€ 81.500,00** (euro ottantunomilacinquento/00).

L'esperto estimatore  
arch. Silvia Laurenti

