

# TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°64/2023

**-QUADRO SINOTTICO-**

## DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DA PORRE IN VENDITA

► LOTTO UNICO (F. 16 P.LLA 413 SUB. 6) ◀

### DATI CATASTALI

-N.C.E.U.- Comune di Ronciglione (VT) Via Solferino n. 28 piano 3, Intestato a [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, proprietà 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED].

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
16	413	6	A/2	1	2,5 vani	Euro 232,41

### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA**

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione abitativa, posta al piano terzo sita nel Comune di Ronciglione (VT) in Via Solferino n. 28, ubicata nel centro storico del paese.

L'immobile è accessibile dalla Via Comunale, tramite un portone, che da accesso al vano scala attraverso il quale si accede all'abitazione, così composta:- soggiorno, angolo cottura e zona pranzo, dal soggiorno si accede alla camera da letto e un w.c.

Tutti gli ambienti usufruiscono di luce ed areazione direttamente dalle finestre tranne il w.c.

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

### **CONFORMITA' CATASTALE**

Nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sono state riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria catastale, consistenti in:

1-Ampliamento del w.c.

I relativi costi per la regolarizzazione catastale sono riportati come di seguito.

## CONFORMITA' URBANISTICA

Si rilevano delle difformità urbanistiche dell'immobile oggetto di esecuzione rispetto al primo accatastamento e D.I.A. del 28/07/2008 prot.12648 ,riguardante la diversa conformazione del w.c. con ampliamento vano doccia.

Le irregolarità dell'immobile allo stato attuale potrebbero essere sanabili, secondo quanto disposto dal DPR 380/2001 art.6 comma 7.

I relativi costi per la regolarizzazione sono riportati di seguito.

Immobile privo di certificato di Abitabilità/Agibilità.

## VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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

-ABITAZIONE -

➤ Prezzo al mq commerciale: € 800,00 /mqc

➤ Superficie commerciale = 33,60 mqc

➤ Calcolo del valore di mercato:

$$33,60 \text{ mqc} \times 800,00 \text{ €/mqc} = \text{€ } 26.880,00$$

➤ SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

a) Redazione e presentazione C.I.L.A. in sanatoria art.6 comma7

comprensiva di oneri concessori, oblazione e diritti di segreteria

€ 2.000,00

b) Aggiornamento Catastale ..... € 450,00

Restano.....€ 24.430,00

**Prezzo base d'asta a corpo Euro 24.500,00 (ventiquattromilacinquecento/00)**

Fabrica di Roma li 27/05/2024

IL C.T.U.

GEOM. GERMANO IANNONI