

TRIBUNALE DI VITERBO**Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari****Esecuzione immobiliare RGEI n° 09/2024**

Promossa da: i ORGANA SPV SRL UNIPERSONALE e per essa la mandataria
INTRUM ITALY S.P.A..
GIUDICE: DOTT. FEDERICO BONATO
CUSTODE: DOTT. GIANLUCA ZUCCARO LABELLARTE
ESPERTO STIMATORE ARCH. SILVIA LAURENTI

LOTTO UNICO

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

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

I beni oggetto di pignoramento sono situati in loc.tà Ruscello, una zona di espansione essenzialmente residenziale posta a circa 500 metri dal centro storico di Vallerano, raggiungibili mediante viabilità comunale asfaltata. Le unità immobiliari staggite, inserite nella lottizzazione F.lli Rosselli, lotto B-C, sono costituite da quattro fabbricati con area pertinenziale. I fabbricati si sviluppano su due piani fuori terra residenziali ed un seminterrato ad uso garage e magazzino (collegati tra loro da scale in cemento). Le piante sono essenzialmente identiche: al piano terra è ubicato il soggiorno, una cucina, il bagno e due stanze, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 73,00 mq.; al piano primo una camera ed un bagno (sup. calpestabile 24,00 mq.) al piano seminterrato un magazzino di circa 73 mq. e un garage di circa 37 mq, più piccolo quello della p.lla 1296 che ha una superficie pari a 25,50 mq.. Per ogni villino sono previsti piccoli giardini privati e posti auto in corrispondenza dell'accesso ai garages. Le unità immobiliari risultano ancora in corso di costruzione: è stata ultimata la struttura, con la copertura in coppi e tegole laterizie e le grondaie già montate, le facciate esterne sono intonacate e parzialmente tinteggiate, mentre l'interno, dove sono stati realizzati alcuni tramezzi divisorii, risulta ancora allo stato grezzo. I fabbricati sorgono su un terreno in forte pendenza, pertanto sia gli accessi pedonali che quelli carrabili, a costruzione ultimata, saranno fortemente scoscesi. Secondo il progetto l'accesso carrabile avviene da via Piascarigi, mentre una cordinata mette in comunicazione via f.lli Rosselli, situata ai piedi del poggio, con via Piascarigi, a monte della collina. Su questa rampa sono collocati gli accessi pedonali alle unità immobiliari. Al momento il confine tra le varie particelle e le esatte pendenze non sono ancora individuabili, stante la presenza di riporti di terreno di scavo non ancora sistemato e la presenza del basamento della gru. All'interno dei piani seminterrati si segnala la presenza di materiale da costruzione e apprestamenti, rappresentati essenzialmente da elementi in ferro per realizzare ponteggi (montanti, traverse e altro).

DATI CATASTALI**Catasto fabbricati**

- al Foglio 4 del comune di Vallerano p.lla 1289- cat. F/3 (in corso di costruzione) - via F.lli Rosselli snc- Piano S1-T-1;

- al Foglio 4 del comune di Vallerano p.lla 1290 cat. F/3 (in corso di costruzione) via F.lli Rosselli snc- Piano S1-T-1;
- al Foglio 4 del comune di Vallerano p.lla 1292 cat. F/3 (in corso di costruzione) via F.lli Rosselli snc- Piano S1-T-1;
- al Foglio 4 del comune di Vallerano p.lla 1296 - cat. F/3 (in corso di costruzione) via F.lli Rosselli snc- Piano S1-T-1;

Catasto terreni

- al Foglio 4 del comune di Vallerano p.lla 734-qualità Seminativo Arbor. classe 3 superficie 50 mq reddito dominicale € 0,15 reddito agrario € 0,10;
- al Foglio 4 del comune di Vallerano p.lla 1285-qualità Nocchieleto classe 1 superficie 2 mq reddito dominicale € 0,03 reddito agrario € 0,01;
- al Foglio 4 del comune di Vallerano p.lla 1286-qualità Nocchieleto classe 1 superficie 30 mq reddito dominicale € 0,43 reddito agrario € 0,22;
- al Foglio 4 del comune di Vallerano p.lla 1288-qualità Nocchieleto classe 1 superficie 130 mq reddito dominicale € 1,88 reddito agrario € 0,94;
- al Foglio 4 del comune di Vallerano p.lla 1291-qualità Nocchieleto classe 1 superficie 367 mq reddito dominicale € 5,31 reddito agrario € 2,65;
- al Foglio 4 del comune di Vallerano p.lla 1293-qualità Frutteto classe 1 superficie 140 mq reddito dominicale € 1,59 reddito agrario € 0,72;
- al Foglio 4 del comune di Vallerano p.lla 1298-qualità Nocchieleto classe 1 superficie 174 mq reddito dominicale € 2,52 reddito agrario € 1,26;

CONDOMINIO

Non costituito.

CONFINI

Il compendio confina con via F.lli Rosselli, le p.lle 732 e 751 (ancora intestate a Testini Costruzioni Sas) e con la p.lla 1287 (di altro proprietario), salvo se altri.

CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.

I fabbricati sono accatastati in cat. F3, in corso di costruzione. Gli elaborati planimetrici sono conformi allo stato dei luoghi.

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONE EDILIZIE RILASCIATE E

CONDONI.

La parte dei lavori già completati risulta essenzialmente conforme al titolo edilizio citato, tranne che per alcune parti ancora da realizzare e per spostamenti dei tramezzi interni, comunque non completati.

Si rilevano inoltre modifiche prospettiche, relativamente alla posizione e alla dimensione degli infissi esterni ed un diverso posizionamento delle scale interne tra il piano terra e il piano primo, con la rampa che sale al contrario rispetto al progetto originario. Dal colloquio intercorso con il tecnico comunale si ritiene che i lavori possano essere completati con la presentazione di una scia in sanatoria nella quale potrebbero essere inserite anche le modifiche riscontrate e la sanatoria strutturale per le scale, previo eventuale rilascio di autorizzazione (o adeguamento) sismica. Non si ritiene debbano essere versati ulteriori oneri (Costo di costruzione, oneri di urbanizzazione...) visto che la struttura è stata comunque completata. Si precisa però che, secondo quanto riferito dal tecnico comunale, le opere di urbanizzazione debbono essere ultimate e collaudate, così come devono essere

ancora cedute al comune le aree a verde e altre eventuali aree nel rispetto degli standard previsti. Si stimano pertanto, in via precauzionale, pari ad € 25.000,00 i costi per sanare e ultimare quanto sopra riportato.

AGIBILITA'.

Per gli immobili in oggetto non risultano rilasciati un certificato di agibilità/abitabilità.

VINCOLI E USI CIVICI

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

Si rileva però la presenza di una servitù costituita sulle *p.lle 735 e 742* a favore del compendio pignorato, servitù *perpetua di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi senza limitazioni sulla striscia di terreno da adibirsi in perpetuo a strada, meglio descritta nella relazione dell'esperto estimatore.*

Si evidenzia l'esigenza di costituire un'ulteriore servitù di passaggio a favore dei beni staggiti sui terreni individuati dalla p.lla 732, non pignorata e ancora di proprietà della soc.tà debitrice, poiché si rende necessario attraversare questa p.lla 732 per accedere al percorso carrabile che, secondo il progetto, servirà le varie unità immobiliari. Si stima in via prudenziale un costo di €6.000,00 qualora la servitù dovesse essere onerosa. Tale importo sarà detratto dal valore di stima.

DISPONIBILITA'

Libero

Prezzo a base d'asta del lotto: **€ 350.000,00** (in arrotondamento).

L'esperto stimatore - arch. Silvia Laurenti

