

Tribunale Civile di Viterbo

ALLEGATO "D"

-QUADRO SINOTTICO -

**Es. Immobiliare n°136/2021 ad istanza della ING BANK
N.V.**

contro

Fanucci Fabio e Meli Mariangela

IL C.T.U.

GEOM. GERMANO IANNONI

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°136/2021

-QUADRO SINOTTICO-

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO DA PORRE IN VENDITA

► LOTTO UNICO (F.23 P.LLA 119 SUB. 9) ◀

DATI CATASTALI

-N.C.E.U.- Comune di Monteromano (VT) Via Milano n.13 piano 2 int.4, Intestato a Fanucci Fabio proprietà 1/2 e Meli Mariangela proprietà 1/2

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
23	119	9	A/2	1	7 vani	578,43

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Proprietà 1/2 ciascuno su abitazione, sita nel Comune di Monteromano (VT) in Via Milano n.13 int.4 piano secondo.

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione abitativa inserita in un fabbricato abitativo,posta al piano secondo, sita nel Comune di Monteromano (VT) in Via Milano n.13, ubicata nella centro del paese.

L'immobile è accessibile dalla Via Comunale tramite un androne condominiale interno e una scala comune,che tramite un portone d'ingresso da accesso direttamente all'abitazione, così composta:-Ingresso, soggiorno da cui si accede alla zona pranzo e cucina,dall'ingresso tramite un disimpegno si accede a tre camere da letto, un bagno e un w.c. dalla zona pranzo e soggiorno tramite una porta-finestre si accede ad un balcone.

Tutti gli ambienti usufruiscono di luce ed areazione direttamente dalle finestre.

L'immobile nel suo complesso si trova in un discreto 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 della finestra nella cucina.

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

CONFORMITA' URBANISTICA

-Il Fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situato nel Centro del Comune di Monteromano (VT) Via Milano n.13, con inquadramento urbanistico da P.R.G. in zona B sottozona B1.

L' unità pignorata risulta essere stata edificata con Licenza Edilizia n.36 del 20/10/1965 e Licenza Edilizia n. 84 del 17/08/1968;risulta presente un Certificato di Abitabilità.

Dal sopralluogo effettuato si rilevano delle difformità urbanistiche dell'immobile oggetto di esecuzione rispetto ai titoli assentiti,riguardanti lo spostamento di una finestra nel soggiorno e diversa conformazione del tramezzo tra soggiorno e cucina,e lieve ampliamento della zona pranzo verso il balcone .

Le irregolarità dell'immobile allo stato attuale risultano sanabili, con S.C.I.A. art.37 DPR 380/2001.

I relativi costi per il ripristino dei luoghi sono riportati di seguito.

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).

- Prezzo al mq commerciale: € 600,00 /mqc
- Calcolo superficie commerciale:
 $118,00 \text{ mq} \times 0,75 \text{ (coefficiente)} = 88,50 \text{ mqc}$
- Calcolo del valore di mercato:
 $88,50 \text{ mqc} \times 600,00 \text{ €/mqc} = € 53.100,00$
- SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'
 - a) Redazione e presentazione S.C.I.A (in sanatoria) comprensiva di oneri concessori e diritti di segreteria (standard) € 2.500,00
 - b) Aggiornamento Catastale € 450,00
 - Restano.....€ 50.150,00

Prezzo base D'asta a corpo Euro 50.000,00 (cinquantamila/00)

Fabrica di Roma li 25/02/2022

IL C.T.U.

GEOM. GERMANO IANNONI