

► LOTTO 2 (F.15 P.LLA 850 SUB. 1) ◀

DATI CATASTALI

-N.C.E.U.- Comune di Gallese (VT) Via Camillo Cavour n.3, proprietà per 1/1

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
15	850	1	C/1	2	49 mq	Euro 432.74

Unità immobiliare posta al piano terra e al piano seminterrato composta da:

Locale commerciale di superficie totale utile di mq 53.75 per un'altezza utile interna media di 3.55 m con annessa cantina posta al piano S1 e S2 per una superficie totale utile di mq 45.17.

Il locale è accessibile direttamente dalla strada comunale. Al piano terra è presente un w.c. e un vano ad uso commerciale (attualmente usato come magazzino) e un magazzino mentre al piano seminterrato è presente un locale cantina. I vani a piano terra usufruiscono di luce ed areazione direttamente dalle finestre. Tutti i soffitti e le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate fatta eccezione per quelle maiolicate e della cantina. I materiali risultano di scarsa fattura e qualità.

L'immobile nel suo complesso si trova in uno stato abbandono e di scarsa manutenzione.

Ai fini della determinazione della consistenza e una migliore descrizione dei beni si allegano le planimetrie relative agli immobili (all. A) oltre alla documentazione fotografica (all. B).

CONFORMITA' CATASTALE

Nell'unità immobiliari oggetto di pignoramento, non sono state riscontrate delle lievi difformità rispetto alla planimetria catastale consistenti in una diversa conformazione della scala e due piccole nicchie ricavate nei muri perimetrali.

CONFORMITA' URBANISTICA

L' unità pignorata risulta essere stata edificata in epoca anteriore al 1 settembre 1967 e presso il comune di Gallese non risulta essere presente alcun titolo edilizio e inoltre l'unità risulta priva di certificato di Abitabilità/Agibilità. Pertanto si farà riferimento alla situazione catastale la quale presenta delle piccole difformità, e pertanto risulterebbero sanabili con una S.C.I.A. Art. 37 dpr 380/2001.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Calcolo 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: € 300,00 /mqc
- Calcolo superficie commerciale:
 - a) Vani Principali: 62,20 mq (lordi) x 1,00 (coeff.)= 62,20 mqc
 - b) Vani Accessori: 46,20 mq (lordi) x 0,40 (coeff.)= 18,48 mqc
 - c) Area Esterna: 0,00 mq (lordi) x 0.10 (coeff.) = 0,00 mqc

Totale mq commerciali = 80,68 mqc
- Calcolo del valore di mercato:
80,68 mqc x 300,00 €/mqc = € 24.204,00
- Valore di mercato complessivo dell' immobile Euro 24.204,00

➤ SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

- a) Redazione e presentazione S.C.I.A. comprensiva di
oneri concessori e diritti di segreteria (standard) € 3.500,00
- b) Aggiornamento catastale.....€ 600,00
- Restano.....€ 20.104,00

Valore stimato Piena proprietà' € 20.100,00
(ventimilacenti /00)