

ALLEGATO "D"

-QUADRO SINOTTICO-

Esecuzione Immobiliare n°189/2022

ad istanza di Aporti s.r.l.

contro

[REDACTED]

IL C.T.U.
GEOM. MIRKO IANNONI

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°189/2022

-QUADRO SINOTTICO-

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DA PORRE IN VENDITA

► LOTTO 1 (F.15 P.LLA 850 SUB. 2) ◀

DATI CATASTALI

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

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
15	850	2	A/5	2	2 vani	Euro 64.04

Trattasi di un'unità immobiliare in piena proprietà a destinazione Abitazione sita nel Comune di Gallese (VT) , ubicata nel centro storico del paese , facente parte di un fabbricato plurifamiliare , posta al piano secondo-terzo , per una superficie totale utile interna di mq 73,25 per un'altezza media utile interna di ml 3.11.

L'abitazione è accessibile da un androne e un vano scala condominiale , il quale è accessibile al piano terra direttamente dalla strada pubblica.

All'interno dell'abitazione è presente un soggiorno, una cucina, una soffitta accessibile da una scala interna e una sottotetto non accessibile.

L'unità risulta in un evidente stato di abbandono e pertanto caratterizzato da una scarsa conservazione e manutenzione ed è necessaria una ristrutturazione generale.

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, sono state riscontrate delle difformità, e più precisamente consistenti in:

- L'accesso all'immobile non risulta dall'esterno come da planimetria catastale ma direttamente dalla scala condominiale tramite un portone realizzato su muro portante,
- Il portone che prima permetteva l'accesso all'immobile dalla Via Cavour, in fase di sopralluogo risulta una finestra a parapetto.
- La porta di accesso al vano cucina ha una diversa posizione, precisamente alla parte opposta del muro,
- Nel vano cucina sono presenti due finestre non rappresentate in planimetria,
- Sempre nel vano cucina risulta essere stata realizzata una scala che permette l'accesso al vano superiore (lo stesso non rappresentato in catasto) identificato come soffitta praticabile.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'unità pignorata risulta essere stata edificata in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Inoltre presso l'archivio del comune di Gallese è presente una successiva concessione del 27/12/1991 pratica n. 39/91. Non è presente certificato di Agibilità/Abitabilità.

In riferimento alla pratica sopra citata risultano essere state rilevate le seguenti difformità:

- Al piano secondo diversa distribuzione ambienti interni, spostamento della porta interna, non è presente la scala nel vano soggiorno ma risulta spostata nel vano cucina, il terrazzo risulta essere stato chiuso e quindi ampliato il locale soggiorno.
- Al piano terzo la parte sopra al soggiorno non risultava accessibile per la fatiscenza del solaio e del controsoffitto e pertanto non si è potuto constatare con precisione le eventuali irregolarità, mentre nella porzione sopra la cucina è presente una diversa distribuzione ambienti interni.

Le suddette irregolarità risulterebbero sanabili in base alla Legge 724/1994 ovvero dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 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: € 350,00 /mqc
- Calcolo superficie commerciale:
 - a) Vani Principali: 88,72 mq (lordi) x 1,00 (coeff.)= 88,72 mqc
 - b) Vani Accessori: 45,39 mq (lordi) x 0,40 (coeff.)= 18,16 mqc
 - c) Area Esterna: 0.00 mq (lordi) x 0.10 (coeff.) = 0,00 mqc

Totale mq commerciali = 106,88 mqc

- Calcolo del valore di mercato:

106,88 mqc x 350,00 €/mqc = € 37.408,00

- Valore di mercato complessivo dell' immobile Euro 37.408,00

- SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

a) Redazione e presentazione progetto in sanatoria.....	€	3.000,00
b) Oneri concessori + oblazione per 14,57 mq.....	€	1.812,68
c) Oneri condono man. straordinaria (una tantum).....	€	1.032,91
d) Diritti di segreteria comunali	€	100,00
e) Aggiornamento catastale.....	€	500,00
Restano.....	€	30.962,41

Valore stimato Piena proprietà € 31.000,00
(trentunomila /00)

► 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:
 $80,68 \text{ mqc} \times 300,00 \text{ €/mqc} = \text{€ } 24.204,00$
- 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)

► LOTTO 3 (F.15 P.LLA 950 SUB. 2) ◀

DATI CATASTALI

-N.C.E.U.- Comune di Gallese (VT) Via Giuseppe Garibaldi n.22 , proprietà 1/1.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
15	950	2	A/5	3	6 vani	Euro 226.21

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione Abitazione sita nel Comune di Gallese (VT), ubicata nel centro storico del paese, facente parte di un fabbricato plurifamiliare, posta al piano primo-secondo-terzo, per una superficie totale utile interna di mq 124,58 per un'altezza media utile interna di ml 2.68.

L'abitazione è accessibile da una scala esterna servita direttamente dalla strada pubblica.

L'abitazione è composta da stanze n.3 attualmente utilizzate come locali ricreativi.

Tutti i vani usufruiscono di luce ed areazione direttamente dalle finestre. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in cotto; i materiali risultano di una modesta fattura e qualità.

Tutti i soffitti sono in legno e la pareti interne risultano intonacate e tinteggiate.

L'immobile nel suo complesso si trova in un modesto stato di conservazione e 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, sono state riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria catastale, consistenti in:

- Diversa distribuzione ambienti interni;
- Realizzazione di un ascensore interno;
- Realizzazione di una finestra al piano secondo in corrispondenza del balcone;
- Ampliamento della soffitta al piano terzo e realizzazione di un terrazzo.

STUDIO TECNICO GEOM. MIRKO IANNONI Via Alberto Cencelli n.26/28 01034 Fabrica di Roma (VT)
tel. 0761/568387-cell. 339/2118188 e-mail mirko_iannoni@hotmail.it PEC mirko.iannoni@geopec.it

7

CONFORMITA' URBANISTICA

L' unità pignorata risulta essere stata edificata in epoca anteriore al 1 settembre 1967 e presso il comune di Vetralla risulta presente una Concessione Edilizia n. 62 del 1987 di ristrutturazione di parte dell'immobile esecutato e inoltre l'unità risulta priva di certificato di Abitabilità/Agibilità.

Le difformità riscontrate sono di seguito riportate:

- Diversa distribuzione ambienti interni;
- Realizzazione di un ascensore interno;
- Ampliamento della soffitta al piano terzo e realizzazione di un terrazzo.

Le suddette irregolarità risulterebbero sanabili in base alla Legge 724/1994 ovvero dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Inoltre si precisa che l'ascensore interno dovrà essere interrotto al piano primo e di conseguenza escludendo il piano terra, in quanto quest'ultimo è caratterizzato da un'unità separata e non pignorata.

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: € 600,00 /mqc
- Calcolo superficie commerciale:
 - a) Vani Principali: 147,06 mq (lordi) x 1,00 (coeff.)= 147,06 mqc
 - b) Vani Accessori: 64,92 mq (lordi) x 0,40 (coeff.)= 25,97 mqc
 - c) Area Esterna: 16,67 mq (lordi) x 0,10 (coeff.) = 1,67 mqc

Totale mqc commerciali = 174,70 mqc

- Calcolo del valore di mercato:
 $174,70 \text{ mqc} \times 600,00 \text{ €/mqc} = € 104.820,00$
- Valore di mercato complessivo dell' immobile Euro 104.820,00

➤ SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

- | | | |
|---|---|----------|
| a) Redazione e presentazione progetto in sanatoria..... | € | 3.000,00 |
| b) Oneri concessori + oblazione per 30,16 mq..... | € | 2.724,24 |
| c) Oneri condono man. straordinaria (una tantum)..... | € | 1.032,91 |

d) Diritti di segreteria comunali	€	100,00
e) Aggiornamento catastale.....	€	500,00
Restano.....	€	97.462,85

Valore stimato Piena proprieta' € 97.500,00
(novantesettemilacinquecento /00)

Fabrica di Roma lì 10/10/2024

IL C.T.U.

GEOM. MIRKO IANNONI

