

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 109/2020

Promossa da: GUBER BANCA spa
G.E.: DOTT. ANTONINO GERACI
CUSTODE : AVV. BARBARA EGIDI
ESPERTO STIMATORE: ARCH. SILVIA LAURENTI

LOTTO 1

DIRITTO Piena proprietà per la quota di 1/1.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è distinta presso l'Agenzia delle Entrate, catasto fabbricati, al Foglio 4 del comune di Castel S. Elia (VT), p.lla 70 sub.1 cat. D/8 rendita € 4.587,00 via Civita Castellana snc piano T-S1.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani: un piano terra (rialzato), ed un piano seminterrato. Il piano terra è adibito a sala mostre ed esposizioni. L'immobile, posto ad una quota rialzata rispetto al piazzale antistante l'ingresso e da questo accessibile con una scalinata, complessivamente si estende per circa 450,00 mq.: la sala mostra occupa circa 403,00 mq. mentre circa 43,00 mq. sono occupati dagli uffici, situati nella zona più lontana dall'ingresso principale. L'altezza del piano è pari a 3,10 m., con alcune zone controsoffittate a 2,80 m..I pavimenti sono principalmente in ceramica, le pareti tinteggiate. Sul soffitto si nota la presenza di cospicue infiltrazioni di acqua piovana. Una verifica fatta sulla copertura piana ha evidenziato che la guaina è danneggiata e distaccata in più punti; sono inoltre evidenti anche macchie di acqua sulle murature, sia all'interno che all'esterno del fabbricato, in corrispondenza dei pluviali che dovrebbero canalizzare le acque meteoriche e che probabilmente sono ostruiti. Una scala in cemento rivestita con mattoni in cotto collega questo piano al piano seminterrato, adibito a magazzino/deposito, con una superficie calpestabile complessiva di circa 450,00 mq.. Le pareti sono allo stato grezzo, così come i solai, dove si può notare la struttura in pignatte e travetti in c.a. precompresso. Gli infissi esterni, posti sulla parte più alta della parete, sono in metallo. Nel lato corto (Sud-Est), sono stati ricavati alcuni servizi igienici, disimpegni e docce, ora in disuso, per una superficie complessiva calpestabile di circa 20,00 mq.. L'immobile non è servito da impianto fognario comunale e conseguentemente lo smaltimento dei liquami dei servizi igienici (acque nere) avviene con fossa settica tipo Imhoff, comune a tutte le unità del fabbricato, mentre le acque piovane, per evitare allagamenti dei piani seminterrati, vengono, tramite la pompa suddetta, "sollevate" alla quota necessaria per permetterne la "canalizzazione" verso un fosso limitrofo alla proprietà in oggetto. La pompa è collocata nell'area comune in adiacenza al lato est del fabbricato.

CONDOMINIO

Non costituito

CONFINI L'unità immobiliare confina con le unità di cui al foglio 4 p.lla 70 sub. 7, sub. 6 (corte comune).

CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi:

al piano rialzato sono state rilevate modeste modifiche interne, con la costruzione di tramezzi in cartongesso per delimitare una parte della sala mostra e per realizzare gli uffici ed un piccolo locale esterno sul portico. Al

piano seminterrato una tramezzatura, non presente nella planimetria catastale, suddivise in due il locale.

Inoltre sul lato Nord del fabbricato è presente una rampa che termina in un piccolo locale coperto, di fatto un pre-ingresso al capannone sul lato Nord.

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONE EDILIZIE RILASCIATE, CONDONI, SANABILITA' E COSTI.

Sono state realizzate tramezzature per suddividere la sala mostre al piano rialzato ed il magazzino seminterrato in difformità al titolo edilizio. E' stata realizzata una rampa lungo il lato nord del fabbricato, che immette in un locale coperto con funzione di altro ingresso all'immobile. E' stata tamponata una parte del portico per circa 1,5 mq. per realizzare un locale a servizio. Per rendere conforme l'unità immobiliare sarà necessario presentare una C.I.L.A. in sanatoria che rappresenti le tramezzature non autorizzate e fornisca una migliore rappresentazione grafica della rampa laterale, di modeste dimensioni e di epoca coeva alla costruzione del fabbricato. Si stima, per la presentazione della richiesta suddetta, un costo complessivo di € 3.000,00, comprensivo degli onorari tecnici, della sanzione amministrativa (€1.000,00), degli onorari per la variazione catastale ed altri diritti e spese. Relativamente al locale sul portico d'ingresso ed a quello sulla rampa del lato Nord, la zona su cui sorgono i vari manufatti, ai sensi dell'attuale P.T.P.R della Regione Lazio, è individuata come paesaggio naturale agrario, gravata quindi da vincolo paesaggistico; ai sensi della normativa vigente non si ritiene possibile una sanatoria dei manufatti in questione, poiché l'accertamento della compatibilità paesaggistica (art. 167, c. 4 - D. Lgs 42/2004) non è ammesso per i lavori, realizzati in assenza di autorizzazione paesaggistica, che abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati. Si deve quindi prevedere una demolizione dei due manufatti, il cui costo si stima, a corpo ed in approssimazione, pari ad €. 1.000,00, comprensivo di trasporto ed oneri per la discarica.

I costi stimati per le regolarizzazioni saranno detratti dal valore stimato.

AGIBILITA'.

In data 06 maggio 1987 è stato rilasciato un certificato di agibilità parziale per i locali al piano rialzato dell'edificio adibito alla vendita di accessori da bagno.

VINCOLI E USI CIVICI

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici. Si rimanda alla perizia del C.T.U. per la servitù costituita sull'originaria p.lla 70.

DISPONIBILITA' L'unità immobiliare è occupata dalla soc.tà debitrice.

Prezzo a base d'asta (in arrotondamento) € **218.000,00** .



LOTTO 2

DIRITTO Piena proprietà per la quota di 1/1.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare (magazzino) è distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al Foglio 4 del comune di Castel S. Elia (VT) p.lla 70 sub.4 cat. C/2 cl. 3 rendita € 297,48 via Civita Castellana snc piano S1-T-1.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani, collegati da una scala interna: il piano seminterrato, con una superficie calpestabile di circa 49,00 mq. ed altezza pari a 3,10 m., ha accesso anche dalla corte comune tramite un infisso in ferro. Le pavimentazioni sono con mattonelle tipo cotto e le pareti tinteggiate. E' presente un camino con adiacente forno realizzato in muratura di mattoncini. In una zona destinata ad intercapedine sono stati ricavati un servizio igienico ed un angolo cottura, in mediocre stato di conservazione anche a causa dell'umidità di risalita presente sulle pareti. I due piani soprastanti, per una superficie calpestabile complessiva di 93,00 mq., oltre a 28,00 mq. di terrazzi, sono allo stato grezzo. L'immobile non è servito da impianto fognario comunale e conseguentemente lo smaltimento dei liquami dei servizi igienici (acque nere) avviene con fossa settica tipo Imhoff, comune a tutte le unità del fabbricato, mentre le acque piovane, per evitare allagamenti dei piani seminterrati, vengono, tramite la pompa suddetta, "sollevate" alla quota necessaria per permetterne la "canalizzazione" verso un fosso limitrofo alla proprietà in oggetto. La pompa è collocata nell'area comune in adiacenza al lato est del fabbricato.

CONDOMINIO

Non costituito

CONFINI

L'unità immobiliare confina con le unità di cui al foglio 4 p.lla 70 sub. 8, sub.5 e sub. 6 (corte comune).

CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.

Non vi è conformità poiché l'unità immobiliare risulta accatastata come magazzino, ma di fatto solo il piano seminterrato è stato completato, ricavando nell'intercapedine lato sud un bagno ed una cucina non riportati nella planimetria. I due piani superiori risultano in corso di costruzione, allo stato grezzo, mentre sono accatastati come ultimati.

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONE EDILIZIE RILASCIATE, CONDONI, SANABILITA' E COSTI.

L'unità immobiliare in questione, ad eccezione del piano seminterrato, si presenta allo stato rustico e con destinazione d'uso magazzini, quando le concessioni rilasciate prevedevano che i due piani (rialzato e primo) fossero destinati ad uffici. Si ritiene che sia possibile richiedere un titolo edilizio (C.I.L.A) per ultimazione dei lavori secondo il progetto originario, stimando in € 2.000,00 complessive il costo per la pratica, comprensivo di onorario per la progettazione, sanzione e diritti amministrativi, variazione catastale e spese varie. Non sono sanabili invece i locali realizzati all'interno dell'intercapedine (h. 1,90m.) che pertanto dovrà essere ritamponata e riportata alla sua originaria funzione, con un costo che si stima pari ad €. 500,00. I costi come

sopra stimati saranno detratti dal valore dell'unità immobiliare.

AGIBILITA'.

Non si è rinvenuto agli atti il certificato di agibilità/abitabilità per l'unità in oggetto.

VINCOLI E USI CIVICI

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici. Si rimanda alla perizia del C.T.U. per la servitù costituita sull'originaria p.lla 70.

DISPONIBILITA'

L'unità è attualmente detenuta da uno dei soci della soc.tà debitrice.

Prezzo a base d'asta (in arrotondamento) € 36.700,00 .



LOTTO 3

DIRITTO Piena proprietà per la quota di 1/1.

DATI CATASTALI

unità immobiliare (abitazione) distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al Foglio 4 del comune di Castel S. Elia (VT), p.lla 70 sub.5 cat. A/2 cl. 2 vani 5,5 rendita €454,48 via Civita Castellana snc piano S1-T-1.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani, collegati da una scala interna: il piano seminterrato, con accesso dalla corte comune tramite un infisso in ferro, è utilizzato come taverna (superficie calpestabile circa 49,00 mq. ed altezza circa 3,10 m.). E' pavimentato con mattonelle in ceramica e presenta pareti tinteggiate. Sotto la scala interna è stato realizzato un camino con adiacente forno in muratura mentre sulla parete rivolta a sud è stato aperto un arco che mette in comunicazione la taverna con un angolo cottura ricavato nell'intercapedine (circa 4,00 mq. calpestabili, h. 2,00m.). Sempre nell'intercapedine verso sud è ubicato un servizio igienico. Il piano rialzato è stato suddiviso in un soggiorno, una cucina ed un bagno, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 47,00 mq. con altezza netta di 2,70 m.. La zona notte è situata al piano superiore, con due camere da letto, un disimpegno ed un bagno, per una superficie calpestabile complessiva di circa 45,00 mq. ed altezza interna 2,70 mq.; il pavimento della zona notte, ad eccezione del servizio igienico, è in parquet. Ai piani rialzato e primo sono presenti terrazzi sui lati nord e sud, per una superficie complessiva pari a 28,00 mq. circa. Le porte interne sono in legno color noce, i rivestimenti e le pavimentazioni dei bagni sono in ceramica. Gli infissi esterni, muniti di grate metalliche, sono in alluminio anodizzato di colore bianco con persiane in alluminio marroni. L'ingresso del piano rialzato è munito di portoncino blindato. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, di riscaldamento ed idrico sanitario, ma non è stata rilevata la conformità poiché non richiesto dal quesito; complessivamente è in buono stato di conservazione. L'immobile non è servito da impianto fognario comunale e conseguentemente lo smaltimento dei liquami dei servizi igienici (acque nere) avviene con fossa settica tipo Imhoff, comune a tutte le unità del fabbricato, mentre le acque piovane, per evitare allagamenti dei piani seminterrati, vengono, tramite la pompa suddetta, "sollevate" alla quota necessaria per permetterne la "canalizzazione" verso un fosso limitrofo alla proprietà in oggetto. La pompa è collocata nell'area comune in adiacenza al lato est del fabbricato.

CONDOMINIO

Non costituito

CONFINI

L'unità immobiliare confina con le unità di cui al foglio 4 p.lla 70 sub. 4 e sub. 6 (corte comune).

CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi: al piano seminterrato, catastalmente destinato a magazzino, si trova in realtà una taverna, con un servizio igienico ed una cucina ricavati nell'intercapedine lato sud e non riportati nella planimetria catastale. La tettoia non è riportata

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONE EDILIZIE RILASCIATE, CONDONI, SANABILITA' E COSTI.

Nelle concessioni rilasciate l'unità immobiliare risulta essere l'abitazione del custode, quindi già con destinazione d'uso abitativa, ad eccezione del piano seminterrato che è utilizzato come taverna in luogo del magazzino autorizzato. Sono stati riscontrate inoltre, rispetto ai titoli edilizi assentiti, delle modeste variazioni nelle tramezzature e la realizzazione di un servizio igienico e di una cucina nel piano seminterrato, all'interno dell'intercapedine. Per rendere conforme l'unità immobiliare dal punto di vista edilizio-urbanistico, sarà necessario presentare una C.I.L.A. in sanatoria che rappresenti le tramezzature effettivamente realizzate ed il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato.

Si stima, per la presentazione della richiesta suddetta, un costo complessivo di € 3.000,00, comprensivo degli onorari tecnici, della sanzione amministrativa (€1.000,00), degli onorari per la variazione catastale ed altri diritti e spese. Non sono sanabili invece i locali realizzati all'interno dell'intercapedine (h. 1,90m.) che pertanto dovrà essere ritamponata e riportata alla sua originaria funzione, con un costo che si stima pari ad €. 1.000,00. I costi sono stati detratti dal valore di stima

AGIBILITA'.

Non si è rinvenuto agli atti il certificato di agibilità/abitabilità per l'unità immobiliare in oggetto.

VINCOLI E USI CIVICI

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici. Si rimanda alla perizia del C.T.U. per la servitù costituita sull'originaria p.lla 70.

DISPONIBILITA'

L'unità è attualmente detenuta da uno dei soci della soc.tà debitrice.

Prezzo a base d'asta **€ 107.750,00**



Professional stamp and signature of Silvia Laurenti, Architect and Urban Planner, Viterbo, Italy. The stamp is circular and contains the text: "ARCHITETTO U.E. SILVIA LAURENTI N. 607 Sez. 'A' VITERBO". The signature is written in black ink over the stamp.

LOTTO 4

DIRITTO Piena proprietà per la quota di 1/1 .

DATI CATASTALI

unità immobiliare (abitazione) distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al Foglio 4 del comune di Castel S. Elia (VT) p.lla 70 sub.7 cat. A/2 cl. 2 vani 7,5 rendita €619,75 via Civita Castellana snc piano S1-T-1.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani, collegati da una scala interna: il piano seminterrato, con accesso dalla corte comune tramite un infisso in ferro, è utilizzato come taverna (superficie calpestabile circa 49,00 mq. ed altezza 4,00 m.). E' pavimentato con mattonelle in ceramica e presenta pareti tinteggiate. Nella parete Sud-Est è stato realizzato un camino mentre l'intercapedine sulla parete rivolta a sud è stata utilizzata per realizzare un angolo cottura ed un bagno. Il piano rialzato è stato suddiviso in un soggiorno, una cucina ed un bagno, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 47,00 mq. con altezza netta di 2,70 m.. La zona notte, con pavimentazione in parquet, è situata al piano superiore, con tre camere da letto, un disimpegno, un ripostiglio ed un bagno, per una superficie calpestabile complessiva di circa 45,00 mq. ed altezza interna 2,70 mq.. Ai piani rialzato e primo sono presenti terrazzi sui lati nord e sud, per una superficie complessiva pari a 28,00 mq. circa. Nella camera da letto matrimoniale si notano cavillazioni sull'intonaco lungo gli angoli, dovute presumibilmente a normali movimenti di assestamento che hanno interessato i tramezzi. Le porte interne sono in legno color noce, i rivestimenti e le pavimentazioni dei bagni sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore bianco con persiane in alluminio marroni. L'ingresso del piano rialzato è munito di portoncino blindato. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, di riscaldamento ed idrico sanitario, ma non è stata rilevata la conformità poiché non richiesto dal quesito; complessivamente è in discreto stato di conservazione. L'immobile non è servito da impianto fognario comunale e conseguentemente lo smaltimento dei liquami dei servizi igienici (acque nere) avviene con fossa settica tipo Imhoff, comune a tutte le unità del fabbricato, mentre le acque piovane, per evitare allagamenti dei piani seminterrati, vengono, tramite la pompa suddetta, "sollevate" alla quota necessaria per permetterne la "canalizzazione" verso un fosso limitrofo alla proprietà in oggetto. La pompa è collocata nell'area comune in adiacenza al lato est del fabbricato.

CONDOMINIO

Non costituito

CONFINI L'unità immobiliare confina con le unità di cui al foglio 4 p.lla 70 sub. 8, sub.1 e sub. 6 (corte comune).

CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.

Rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, il piano seminterrato, catastalmente destinato a magazzino, è in realtà una taverna, con un servizio igienico ed una cucina ricavati nell'intercapedine lato sud e non riportati nella planimetria catastale.

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONE EDILIZIE RILASCIATE, CONDONI, SANABILITA' E COSTI.

L'unità immobiliare è interessata da una richiesta di sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.p.R. 380/2001,

relativo al cambio di destinazione d'uso, da magazzino ad abitazione; si evidenzia come in tale progetto presentato in Comune e non ancora rilasciato il piano seminterrato sia ancora riportato come magazzino, in luogo della taverna effettiva, e non sia stata graficizzata l'intercapedine. Secondo le indicazioni fornite dal tecnico comunale si ritiene che gli elaborati progettuali possano essere integrati con la richiesta del cambio d'uso del piano seminterrato, mentre l'intercapedine andrà riportata alla sua funzione originaria. Si stima, per la presentazione degli elaborati suddetti volti a regolarizzare l'immobile, un costo complessivo di € 5.500,00 comprensivo degli onorari tecnici, della sanzione amministrativa (calcolata dal Comune in €3.835,96 solo sul progetto presentato), degli onorari per la variazione catastale ed altri diritti e spese. Non essendo invece sanabili i locali realizzati all'interno dell'intercapedine, si stima per il ripristino un costo pari ad € 500,00. I costi per le regolarizzazioni saranno detratti dal valore stimato per l'unità immobiliare.

AGIBILITA'

Non si è rinvenuto agli atti il certificato di agibilità/abitabilità per l'unità immobiliare in oggetto.

VINCOLI E USI CIVICI

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici. Si rimanda alla perizia del C.T.U. per la servitù costituita sull'originaria p.lla 70.

DISPONIBILITA'

L'unità è attualmente detenuta da uno dei soci della soc.tà debitrice.

Prezzo a base d'asta € 98.300,00 (euro novantaseimilatrecento,00).



LOTTO 5

DIRITTO Piena proprietà per la quota di 1/1 .

DATI CATASTALI

unità immobiliare (abitazione), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al Foglio 4 del comune di Castel S. Elia, p.lla 70 sub.8 cat. A/2 cl. 2 vani 7 rendita €578,43 via Civita Castellana snc piano S1-T-1.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani, collegati da una scala interna. Nel piano seminterrato di fatto è stata ricavata una taverna con cucina in muratura, una camera di dimensioni 3,00 m. x 2,75 m. (sup. calpestabile 8,25 mq.) ed un servizio igienico nell'intercapedine. I pavimenti sono in simil-cotto e le pareti tinteggiate. Nella parete Sud-Est è stato realizzato un camino/forno in muratura, mentre la parete a nord, in prossimità dell'ingresso, è interessata da infiltrazioni di acqua dal terrazzo sovrastante. Il piano rialzato è stato suddiviso in un soggiorno, una cucina ed un bagno, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 47,00 mq. con altezza netta di 2,70 m. . La zona notte è situata al piano superiore, con tre camere da letto, un disimpegno ed un bagno, per una superficie calpestabile complessiva di circa 45,00 mq. ed altezza interna 2,70 mq.. Le porte interne sono in legno color noce, i rivestimenti e le pavimentazioni dei bagni sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore bianco con persiane in alluminio marroni. L'ingresso del piano rialzato è munito di portoncino blindato. Ai piani rialzato e primo sono presenti terrazzi sui lati nord e sud, per una superficie complessiva pari a 28,00 mq. circa. L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas con una caldaia attualmente scollegata dall'impianto; sono presenti una stufa a pellet ed un camino. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, ed idrico sanitario, ma non è stata rilevata la conformità poiché non richiesto dal quesito; complessivamente è in discreto stato di conservazione. L'immobile non è servito da impianto fognario comunale e conseguentemente lo smaltimento dei liquami dei servizi igienici (acque nere) avviene con fossa settica tipo Imhoff, comune a tutte le unità del fabbricato, mentre le acque piovane, per evitare allagamenti dei piani seminterrati, vengono, tramite la pompa suddetta, "sollevate" alla quota necessaria per permetterne la "canalizzazione" verso un fosso limitrofo alla proprietà in oggetto. La pompa è collocata nell'area comune in adiacenza al lato est del fabbricato.

CONDOMINIO

Non costituito

CONFINI L'unità immobiliare confina con le unità di cui al foglio 4 p.lla 70 sub. 7, sub.4 e sub. 6 (corte comune).

CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.

Al piano seminterrato, non riportata nella planimetria catastale, è stata ricavata una camera da letto, oltre ad un bagno e ad una cucina nell'intercapedine lato sud. Il piano seminterrato inoltre catastalmente è destinato a magazzino, mentre di fatto è una taverna.

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONE EDILIZIE RILASCIATE, CONDONI, SANABILITA' E COSTI.

L'unità immobiliare è interessata da una richiesta di sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.p.R. 380/2001, relativa

al cambio di destinazione d'uso, da magazzino ad abitazione; si evidenzia come in tale progetto presentato in Comune e non ancora rilasciato il piano seminterrato sia ancora riportato come magazzino, in luogo della taverna effettiva, e non sia stata graficizzata l'intercapedine. Secondo le indicazioni fornite dal tecnico comunale si ritiene che gli elaborati progettuali possano essere integrati con la richiesta del cambio d'uso del piano seminterrato (trasformando la camera in sala hobby), mentre l'intercapedine, come nei casi precedenti, andrà riportata alla sua funzione originaria. Si stima, per la presentazione degli elaborati suddetti volti a regolarizzare l'immobile, un costo complessivo di € 5.550,00 comprensivo degli onorari tecnici, della sanzione amministrativa (calcolata dal Comune in €3.857,20 solo sul progetto presentato), degli onorari per la variazione catastale ed altri diritti e spese. Non essendo invece sanabili i locali realizzati all'interno dell'intercapedine, si stima per il ripristino un costo pari ad € 500,00.

AGIBILITA'

Non si è rinvenuto agli atti il certificato di agibilità/abitabilità per l'unità immobiliare in oggetto.

VINCOLI E USI CIVICI

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici. Si rimanda alla perizia del C.T.U. per la servitù costituita sull'originaria p.lla 70. Poiché non è oggetto di pignoramento l'area pertinenziale all'immobile (sub. 6) che costituisce l'accesso alle varie unità, si stima in €2.000,00 il costo per la costituzione di una servitù di passaggio su tale area, che viene detratto dal valore dell'unità immobiliare.

DISPONIBILITA'

L'unità è attualmente occupata e detenuta dal coniuge divorziato di uno dei soci della soc.tà debitrice, in virtù di sentenza di divorzio non opponibile alla procedura

Valore dell'immobile in piena proprietà € 98.250,00

Prezzo a base d'asta € 98.250,00



LOTTO 6

DIRITTO Piena proprietà per la quota di 1/1.

DATI CATASTALI

- terreno sito in comune di Castel S. Elia, distinto presso l'Agencia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto terreni, al Foglio 4 p.IIa 66 consistenza 2.970,00 mq. qualità: seminativo classe 3 Reddito Dominicale Euro 9,20 Agrario Euro 4,60;
- terreno sito in comune di Castel S. Elia, distinto presso l'Agencia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto terreni, al Foglio 4 p.IIa 67 consistenza 1980,0 mq. qualità: seminativo arborato classe 3 Reddito Dominicale Euro 6,14 Agrario Euro 4,60;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

La p.IIa 66, secondo le risultanze catastali, ha una superficie complessiva di 2.970,00 mq., mentre la p.IIa 67 si estende per 1.980,00 mq. . I terreni presentano una giacitura pianeggiante e sono lasciati incolti. La p.IIa 66 confina con la p.IIa 64 e 340 stesso foglio e con il fosso "Carraccio". La p.IIa 67 Confina con la p.IIa 65 e 70 stesso foglio e con la via di Civitacastellana. La p.IIa 67 è inserita all'interno della Zona "D" Industriale, artigianale e commerciale, sottozona D2: Espansione con prevalente destinazione industriale, ma non raggiunge il lotto minimo per l'edificazione, pari a mq. 2.000,00.

CONDOMINIO

Non costituito

CONFINI

La p.IIa 66 confina con la p.IIa 64 e 340 stesso foglio e con il fosso "Carraccio". La p.IIa 67 Confina con la p.IIa 65 e 70 stesso foglio e con la via di Civitacastellana.

VINCOLI E USI CIVICI

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

DISPONIBILITA'

I terreni risultano liberi e non coltivati.

Prezzo a base d'asta € 12.150,00 (euro dodicimilacentocinquanta00).

