

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°156 / 2023

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO NEL COMUNE DI ORTE, DA PORRE IN VENDITA

**LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà per la quota dell'intero su :

Compendio immobiliare a destinazione residenziale composto da Villetta singola con pertinenze e terreno circostante, ubicato in Orte (VT), Via Scappia di Paglia n°86:

- A. Villino a destinazione d'uso residenziale e relative pertinenze con accessori distinto al N.C.E.U. Fg. 65 P.IIa 179 con aria di pertinenza distinta al N.C.T. Fg. 65 P.IIa 179 Ente Urbano di mq. 920,00, costruito tra gli 1974 e 1982 la cui costruzione è stata autorizzata con Licenza Edilizia n°77/2 Prot. n°1334 del 11.04.1974, richiesta inizialmente da uno dei debitori. L'accesso ai terreni avviene attraverso un cancello carrabile e pedonale, direttamente dalla strada provinciale 150, detto accesso risulta posizionato sul terreno di altra proprietà. Dalle ricerche ipo-catastali non è stato reperito alcun atto che autorizza la servitù di passaggio, però detta situazione è persistente da quasi quarant'anni, in maniera pacifica ed ininterrotta, creando così i presupposti per usucapire il diritto di passaggio con un costo verosimilmente pari ad Euro 3.000,00 per la costituzione della servitù di passaggio Dal predetto accesso carrabile, si percorre una strada interna larga circa due metri abbastanza scoscesa, il cui asse è posto a cavallo tra la proprietà delle vicine e la proprietà degli esecutati. Tra la particella 155/106 e la particella 179, è presente un notevole dislivello di quasi dieci metri addolcito esclusivamente dalla presenza sulla particella 148 di una scarpata. L'ingresso all'abitazione può avvenire sia dal Piano Seminterrato che dal Piano Terra, Il Piano Seminterrato è costituito da un ampio ingresso, un soggiorno, con angolo cottura, un disimpegno con all'interno la scala a chiocciola predetta, che permette l'accesso ad una camera, un locale di deposito adibito a camera senza finestre, un bagno ed un locale di deposito, con ingresso diretto dalla cantina. Sul lato ovest è presente il locale adibito a cantina con all'interno la caldaia a pellet, altresì sul lato est insiste un locale adibito a rimessa attrezzi; i predetti locali risultano in stato grezzo e non stati reperiti i titoli edilizi che hanno permesso la loro realizzazione, quindi ad oggi sono da considerare completamente abusivi. L'accesso al Piano Terra avviene attraverso un portico risultato anch'esso non autorizzato, passando da un comodo ingresso che permette l'ingresso ad una cucina abitabile e su un ampio soggiorno da quale si accede ad un balcone posto sul lato nord, nella zona notte sono presenti un disimpegno dal quale è possibile accedere a tre camere da letto, due bagni ed un vano scala in cui insiste la scala a chiocciola che collega il Piano Seminterrato; è presente una



botola che permette l'accesso al Piano Sottotetto, nel quale insistono due locali sottotetto adibiti a deposito e ripostiglio. Il villino avente superficie lorda per il Piano Seminterrato pari mq. 237,00, per il Piano Terra mq. 147,00 e per il Piano Sottotetto mq. 150,00, circondato per tutti i lati da un'area di pertinenza distinta al N.C.T. Fg. 65 P.Ila 179 Ente Urbano di mq. 920,00. Lo stato di conservazione degli immobili oggetto di pignoramento risulta buono. Si precisa che per il Piano Seminterrato e Terra l'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia alimentata a biomassa. Si precisa che al fine di rendere i locali vivibili ed abitabili, dopo l'eventuale acquisto, dovranno essere eseguiti degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel manufatto risultano delle opere difformi rispetto all'ultimo stato autorizzato dal Comune di Orte consistenti nella diversa posizione delle tramezzature interne, in varianti prospettiche con spostamento delle aperture esterne, in varianti volumetriche con modifiche della sagoma, nella costruzione di un portico che comunque rientra nel 25% della sagoma del Piano Terra, nella costruzione di due locali seminterrati con destinazione Rimessa Attrezzi e Cantina, nell'utilizzo del Locale Sottotetto non indicato nell'elaborato progettuale del 1974 in cui sono state aperte delle finestre e nello spostamento della sagoma che originariamente era posizionato tra la particella 106-148, mentre in corso di esecuzione è stato posto più a monte, nonché in apertura di passaggi con demolizione di porzione di muratura portante, eseguite per collegare il Locale di Deposito al Locale Cantina nel Piano Seminterrato.

- B. Terreno Agricolo censito al N.C.T. Fg. 65 P.Ila 106, Categoria Seminativo, Classe 3, Superficie mq. 1.480,00, Reddito Dominicale Euro 6,50 con sovrastante Ulivi ed Alberi da Frutto ;
- C. Terreno Agricolo censito al N.C.T. Fg. 65 P.Ila 148, Categoria Bosco Ceduo, Classe 2, Superficie mq. 1.320,00, Reddito Dominicale Euro 1,02 con sovrastante Ulivi ed Alberi da Frutto ;
- D. Terreno Agricolo censito al N.C.T. Fg. 65 P.Ila 155, Categoria Pascolo Arborato, Classe 2, Superficie mq. 800,00, Reddito Dominicale Euro 0,41 con sovrastante Ulivi ed Alberi da Frutto;

Considerato quanto suddetto, si ritiene che gli importi per una possibile sanatoria degli abusi presenti nel fabbricato indicato al punto A dovrebbero essere così ripartiti:

- € 1.500,00 Contributo di Costruzione da versare al Comune di Orte ;
- € 1.000,00 Sanzione Amministrativa da versare al Comune di Orte ;
- Da € 2.000,00 ad € 20.000,00 per il Danno Ambientale Paesaggistico, da determinarsi sulla scorta del costo di ripristino delle opere abusive, calcolate in base al computo metrico, in virtù dell'ultimo prezzario regionale in vigore ;
- Da € 5.000,00 ad € 10.000,00 Oltre oneri di legge - Pratica di Sanatoria Sismica compresa la sanzione ;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- € 10.000,00 oltre oneri di legge - Parcella Tecnica Architettonica per sanatoria urbanistica e paesaggistica
- € 40.000,00 per Ripristino dello stato dei luoghi per le porzioni non regolari quali cantina e rimessa attrezzi ;
- Possibili interventi di adeguamento sismico (Non calcolabili) ;
- € 3.000,00 per Costituzione Servitù di Passaggio.

Una cifra attendibile per permettere di sanare le opere realizzate in assenza di titolo urbanistico, nonché procedere alla rimessa in pristino tramite demolizione dei locali cantina e rimessa attrezzi al Piano Seminterrato non sanabili, al fine di ottenere una sistemazione globale e definitiva dell'immobile, comprensiva di parcella tecnica ed oneri comunali, può essere quantificata complessivamente in Euro 85.500,00 circa, in virtù degli abusi urbanistici e sismici presenti oltre a possibili interventi di adeguamento sismico non sanabili.

Vi g = Valore Iniziale Globale

Vf g = Valore Finale Globale

Qd = Quota Deprezzamento per la Sanatoria e altri costi come indicati in perizia

Vi g € 492.396,00 - Qd € 85.500,00 = Vf € 406.896,00

Stato detentivo: occupato da due dei tre debitori

**PREZZO BASE D'ASTA € 406.896,00 # #**

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE