

# TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Es. Immobiliare n°253/2016

## -QUADRO SINOTTICO-

### DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO DA PORRE IN VENDITA

► LOTTO N°1 Comune di Viterbo (F. 182 p.lle 158-157-160-162-164) ◀

#### DATI CATASTALI ABITAZIONE

-N.C.E.U.-Comune di Viterbo (VT) Strada Montecchio n.7 piano T, Intestato a [REDACTED] proprietà 1/2 e [REDACTED] proprietà 1/2.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
182	158		A/3	3	3,5 vani	Euro 189,80

#### DATI CATASTALI TERRENI

-N.C.T.- Comune di Viterbo (VT) Strada Montecchio, Intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/2 e [REDACTED] proprietà 1/2.

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Reddito
182	157		ULIVETO	2	0 22 00	D. Euro 6,82 A. Euro 3,41
182	160		ULIVETO	3	0 12 50	D. Euro 2,91 A. Euro 1,29
182	162		seminativo	2	0 24 40	D. Euro 18,90 A. Euro 8,19
182	164		Semi arbor	2	0 19 50	D. Euro 16,11 A. Euro 7,55

TOTALE SUPERFICIE MQ 7.840,00

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

-Abitazione-

Trattasi di un fabbricato isolato a destinazione abitativa, posto al piano terra, sito nel Comune di Viterbo (VT) in Strada Montecchio n.7, ubicato in zona agricola.

STUDIO TECNICO GEOM. GERMANO IANNONI Via Alberto Cencelli n.30 01034 Fabrica di Roma (VT)  
tel. 0761/568387-cell. 339/4731023 e-mail geom.iannoni@alice.it PEC germano.iannoni@geopec.it

1

L'immobile è accessibile dalla Via Comunale, tramite un accesso carrabile, così composto:

-Ingresso-sala pranzo, cucina,soggiorno, due camere da letto un W.C. e un bagno.

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:

- Ampliamento di corpo di fabbrica non presente;
- Diversa distribuzione interna degli ambienti;
- Diverso posizionamento e conformazione di porte e finestre;
- Porticato non presente nella medesima posizione e di superficie maggiore.

Non è stato possibile effettuare gli aggiornamenti catastali in quanto le difformità necessitano di titoli abilitativi edilizi.

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

### **CONFORMITA' URBANISTICA**

-Il Fabbricato oggetto di pignoramento è situato in zona agricola del Comune di Viterbo (VT) Strada Montecchio n.7, con inquadramento urbanistico da P.R.G. in E Agricola sottozona E2-E3.

Il fabbricato pignorato risulta essere stato edificato in forza della licenza edilizia n. 974/73 del 23/10/1973 e successiva n.576/76 del 28/05/1977,rilasciate dal Comune di Viterbo; priva del Certificato di Abitabilità/Agibilità.

Dal sopralluogo effettuato si rilevano delle difformità urbanistiche dell'immobile oggetto di esecuzione rispetto ai progetti assentiti, consistenti in:

- Ampliamento di corpo di fabbrica non presente;
- Diversa distribuzione interna degli ambienti;
- Diverso posizionamento e conformazione di porte e finestre;
- Porticato non presente nella medesima posizione e di superficie maggiore.

Le irregolarità dell'immobile allo stato attuale potrebbero essere sanabili in con la riapertura dei termini del condono edilizio L.724/1994.

I relativi costi per la regolarizzazione catastale 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).

-ABITAZIONE-

- Prezzo al mq commerciale: € 1.200,00 /mqc
- Superficie commerciale = 133.03 mqc
  - Calcolo del valore di mercato:  
 $133,03 \text{ mqc} \times 1.200,00 \text{ €/mqc} = € 159.636,00$
  - SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'
    - a) Aggiornamento catastale € 1.800,00
    - b) Pratica di sanatoria € 6.000,00
    - c) Oneri concessori sanatoria € 10.000,00
- Restano € 141.836,00

-TERRENO F.19 p.IIa 90-

- Prezzo a ettaro (mq 10.000) : € 25.000
- Superficie totale mq 7.840 x 2.50 = € 19.600,00

**TOTALE GENERALE € 161.436,00**

**Prezzo base D'asta a corpo Euro 160.000,00 (centosessantamila//00)**

**▶ LOTTO N°2 Comune di Celleno (VT) (F.9 p.IIa 18) ◀**

#### DATI CATASTALI ABITAZIONE

-N.C.E.U.-Comune di Celleno (VT) Strada Teverina n.34 piano T-1, Intestato a [REDACTED] proprietà 1/3, [REDACTED] proprietà 1/3, [REDACTED] proprietà 1/3.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
9	18		A/3	1	7,5 vani	Euro 406,71

#### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA**

Trattasi di un fabbricato isolato a destinazione abitativa, posto al piano terra-primi, sito nel Comune di Celleno (VT) in Strada Teverina n.34, ubicato in zona agricola.

L'immobile è accessibile dalla Via Comunale, tramite un accesso carrabile, così composto:

## PIANO TERRA

-Al piano terra ingresso-soggiorno, cucina, pranzo una camera da letto, ripostiglio e un W.C. con due tettoie ed un ripostiglio esterni.

-Al piano primo un disimpegno accessibile da scala interna, tre camere da letto e un bagno.

Tutti gli ambienti usufruiscono di luce ed areazione direttamente dalle finestre, tranne il w.c. al piano terra.

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:

- Ampliamento di corpo di fabbrica non presente;
- Diversa distribuzione interna degli ambienti;
- Diverso posizionamento e conformazione di porte e finestre;
- Chiusura di un portico e realizzazione di n.2 tettoie.

Non è stato possibile effettuare gli aggiornamenti catastali in quanto le difformità necessitano di titoli abilitativi edilizi.

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

### **CONFORMITA' URBANISTICA**

-Il Fabbricato oggetto di pignoramento è situato in zona agricola del Comune di Celleno (VT) Strada Teverina n.34, con inquadramento urbanistico da P.R.G. in E Agricola, sottozona Ea.

Il fabbricato pignorato risulta essere stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, e non risultano presenti titoli edilizi, né domande di condono edilizio, rilasciate o inoltrate al Comune di Celleno; e priva del Certificato di Abitabilità/Agibilità, per la regolarità Edilizia si fa riferimento al primo Accatastamento.

Dal sopralluogo effettuato si rilevano delle difformità urbanistiche dell'immobile oggetto di esecuzione rispetto ai progetti assentiti, consistenti in:

## PIANO TERRA

- Ampliamento di corpo di fabbrica non presente;
- Diversa distribuzione interna degli ambienti;
- Diverso posizionamento e conformazione di porte e finestre;

- Chiusura di un portico e realizzazione di n.2 tettoie.

Le irregolarità dell'immobile allo stato attuale potrebbero essere sanabili in con la riapertura dei termini del condono edilizio L.326/2003.

### 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).

-ABITAZIONE -

- Prezzo al mq commerciale: € 800,00 /mqc
- Superficie commerciale = (131,45+90,11) mqc 221,56
- Calcolo del valore di mercato:

$$221,56 \text{ mqc} \times 800,00 \text{ €/mqc} = \text{€ } 177.248,00$$

#### ➤ SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

a) Aggiornamento catastale	€	1.600,00
b) Pratica di sanatoria	€	3.000,00
c) Oneri concessori sanatoria	€	8.000,00
Restano	€	164.648,00

**Prezzo base D'asta a corpo Euro 165.000,00 (centosessantacinquemila/00)**

Fabrica di Roma lì 19/02/2025

IL C.T.U.

GEOM. GERMANO IANNONI