

QUADRO SINOTTICO DEL LOTTO**TRIBUNALE DI VITERBO****ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 267/2018****Promossa da****INTESA SANPAOLO SPA****Contro**

----- E -----

**G.E. DOTT. ANTONINO GERACI
UDIENZA DEL 24 OTTOBRE 2019****DATI ESSENZIALI DEL LOTTO**

1-NATURA DEL BENE: lotto unico composto da n. 1 unità immobiliare a destinazione residenziale, n. 3 unità immobiliari a destinazione non residenziale, n. 3 beni comuni non censibili (area esterna e vano scala, disimpegno al piano primo, locale tecnico) facente parte di un edificio plurifamiliare, situato nel comune di Castel Sant'Elia (VT). La residenza si articola su un unico livello ed è posta al secondo piano dell'edificio, le tre unità non residenziali sono poste due al piano terra (magazzino e garage) e una al terzo piano (soffitta).

2-UBICAZIONE: comune di Castel Sant'Elia (Viterbo), in via dei Saetta, snc.

3-CONSISTENZA: La residenza (sub 14) ha una superficie calpestabile residenziale totale (piano secondo) di circa 134 mq, si articola in un unico grande ambiente destinato a cucina/soggiorno, tre camere da letto, due wc, un disimpegno e un ampio ingresso. Lungo il perimetro dell'unità si sviluppano tre terrazzi, due dei quali in diretta comunicazione con la cucina/soggiorno e l'altro con la camera matrimoniale. L'altezza netta interna è pari a 3,00m. Il magazzino (sub 17) si sviluppa su due livelli: al piano seminterrato è presente una cantina alla quale si accede da un piccolo disimpegno al piano terra con accesso dal vano scala condominiale, divisa in due locali con una superficie utile di circa 81 mq e un'altezza interna variabile dai 2,30 m ai 2,80 m. Il piano terra è diviso in più locali: un deposito con camino a

legna, una dispensa con al suo interno un forno a legna, un locale di sgombero, un piccolo wc e un disimpegno che porta alla cantina. L'accesso avviene dall'area esterna attraverso un piccolo atrio/porticato di 15,00 mq. La superficie netta interna è di circa 85 mq, l'altezza interna è di 3,00 m. Dalla dispensa è possibile accedere all'area esterna di pertinenza che si sviluppa lungo tutto il perimetro ovest e nord dell'unità.

Il garage (sub 8) è formato da un unico grande ambiente con una superficie netta pari a circa 48 mq e un'altezza interna netta di 3,10 m. Al locale si accede direttamente dall'area esterna comune attraverso apertura con serranda metallica. Lungo il perimetro est e nord è presente un'area esterna di pertinenza di circa 117 mq priva di accesso diretto dal garage. Al piano terzo possiamo trovare la soffitta (sub 15) alla quale si accede dal vano scala comune. È divisa in due grandi locali collegati da una piccola apertura con una superficie netta totale di circa 84 mq. Il primo locale presenta un'altezza interna variabile (altezza minima 0,65 m – altezza massima 2,00 m) ed è in diretta comunicazione con un terrazzo esterno di circa 56 mq, il secondo presenta un'altezza massima di 1,45 m e una minima di 0,50 m. Dalla soffitta si può accedere al sottotetto comune (sub 6) attraverso una piccola apertura adiacente alla porta d'ingresso, la quale deve essere murata, per ripristinare lo stato autorizzato. L'unità si trova ancora allo stato grezzo, priva di rifiniture interne. Dalle verifiche effettuate, allo stato attuale, tutte le unità presentano delle difformità rispetto alle licenze edilizie rilasciate.

Oltre alle unità immobiliari sopra descritte il lotto comprende tre beni comuni non censibili: un'area esterna e un vano scala (sub 6) dai quali è possibile accedere alle unità che compongono l'edificio, un piccolo locale tecnico (sub 16) e un piccolo disimpegno posto al piano primo (sub 11).

4-SIT. GIURIDICA:

----- nato/a a ----- (--) il -----, C.F. -----
per i diritti di proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni relativamente a tutti i cespiti oggetto del pignoramento

----- nato/a a ----- (--) il -----, C.F. -----
per i diritti pari a 1/1 di uso relativamente ai cespiti distinti al foglio 7 particella 280 subalterno 8 e 15; per i diritti pari a 1/1 di abitazione relativamente al cespite distinto al foglio 7 particella 280 subalterno 14.

5-IDENTIFICAZIONE CATASTALE: di seguito si riportano i dati completi dell'identificativo catastale delle singole unità.

n.	Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria Qualità	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita (Euro)
1	Castel Sant'Elia	7	280	8	C/6	3	48 mq	65 mq	71,89 €
2	Castel Sant'Elia	7	280	14	A/2	2	7 vani	174 mq	578,43
3	Castel Sant'Elia	7	280	15	C/2	1	92 mq	109 mq	137,79
4	Castel Sant'Elia	7	280	17	C/2	3	190 mq	205 mq	392,51

2 di 2

5	Castel Sant'Elia	7	280	6	Bene comune non censibile
6	Castel Sant'Elia	7	280	11	Bene comune non censibile
7	Castel Sant'Elia	7	280	16	Bene comune non censibile

6-VALORE ATTRIBUITO: il valore di stima dell'intero cespite pignorato è pari a 250.000 euro così suddiviso:

- Magazzino e cantina (sub 17) = 76.000 euro;
- Garage (sub 8) = 30.000 euro;
- Abitazione e soffitta (sub 14 e sub 15) = 144.000 euro

A questo importo va detratto il 10% in ragione della natura della vendita coattiva e dell'assenza della garanzia per vizi, giungendo al valore di 225.000 euro.

In ragione delle difformità tra lo stato attuale dell'immobile e le licenze edilizie rilasciate, riguardanti le aperture esterne sui prospetti, le altezze interne degli ambienti e la diversa distribuzione degli spazi interni, così come dettagliatamente descritte nella perizia di stima, al valore stimato va detratto il costo della pratica edilizia in sanatoria con i relativi atti presupposti relativamente alle difformità sanabili e il costo per il ripristino dello stato autorizzato (apertura interna soffitta) stimate in 10.000 euro.

Pertanto il prezzo a base d'asta risulta di:

PREZZO A BASE D'ASTA € 215.000,00 (euro duecentoquindicimila/00)

Per autenticazione e sottoscrizione
Firmato da: D'ONOFRIO FELICE in data
16/09/2019 ore 10.37 Luogo: Montefiascone