

Tribunale Civile di Viterbo

ALLEGATO "D"

- QUADRO SINOTTICO-

Esecuzione Immobiliare n°81/2024 ad istanza di

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

contro

IL C.T.U.

GEOM. GERMANO IANNONI



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°81/2024

-QUADRO SINOTTICO-

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DA PORRE IN VENDITA

► LOTTO UNICO (F. 144 P.LLA 446 SUB. 9-17) ◀

DATI CATASTALI

-N.C.E.U.- Comune di Viterbo (VT) Via Zara n.84 int.9 piano 3-S1, Intestato a

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
144	446	9	A/2	3	6,5 vani	Euro 839,24
144	446	17	C/6	3	24 mq	Euro 75,61

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione abitativa, posta al piano 3-S1.sita nel Comune di Viterbo (VT) in Via Zara n.84 int.9, ubicata nel centro della città.

L'immobile è accessibile dalla Via Comunale, tramite un portone condominiale, che da accesso al vano scala comune, attraverso il quale si accede all'abitazione, così composta:- disimpegno ingresso,soggiorno, cucina,dal soggiorno direttamente o tramite un disimpegno, si accede a tre camere da letto di cui due con balcone,un bagno e un W.C.;dalla rampa esterna si accede al piano S1 dove è presente un vano accessorio dell'abitazione destinato a garage.

Tutti gli ambienti usufruiscono di luce ed areazione direttamente dalle finestre.

L'immobile nel suo complesso si trova in un buono stato di conservazione e manutenzione.

CONFORMITA' CATASTALE

Nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sono state riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria catastale,consistenti in:

-Diversa distribuzione degli ambienti interni,con modifica delle pareti del bagno e della cucina e creazione di un'apertura nel soggiorno.

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

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

CONFORMITA' URBANISTICA

-Il Fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situato nel centro abitato del Comune di Viterbo (VT) Via Zara n. 84 int.9, con inquadramento urbanistico da P.R.G. in zona completamente.

L' unità pignorata risulta essere stata edificata con Concessione Edilizia n.11/1968; risulta non presente il certificato di Abitabilità/Agibilità.

Dal sopralluogo effettuato si rilevano delle difformità urbanistiche dell'immobile oggetto di esecuzione rispetto ai titoli assentiti, riguardanti

lo spostamento di porte interne, l'ampliamento di una camera da letto(ex cucina) e del w.c. al piano abitabile, mentre nel garage risulta effettuato un ampliamento.

Le irregolarità dell'immobile allo stato attuale risultano sanabili, con C.I.L.A. art.6 comma 7 DPR 380/2001.

I relativi costi per la regolarizzazione sono riportati di seguito.

Immobile privo di certificato di Abitabilità/Agibilità.

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: € 900,00 /mqc
- Superficie commerciale = 151,45 mqc
- Calcolo del valore di mercato:
 $151,45 \text{ mqc} \times 900,00 \text{ €/mqc} = € 136.305,00$

-GARAGE -

- Prezzo al mq commerciale: € 500,00 /mqc
- Superficie commerciale = 31,63 mqc
- Calcolo del valore di mercato:
 $31,63 \text{ mqc} \times 500,00 \text{ €/mqc} = € 15.815,00$

TOTALE € 152.120,00

a) Redazione e presentazione C.I.L.A. in sanatoria art.6 comma7
comprensiva di oneri concessori, oblazione e diritti di segreteria

€ 2.000,00

b) Aggiornamento Catastale € 450,00

RESTANO € 149.670,00

Prezzo base d'asta a corpo Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00)

Fabrica di Roma li 27/05/202

IL C.T.U.

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