

TRIBUNALE DI VITERBO

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n° 88/2023
PROMOSSA DA : Banca Di Credito Cooperativo Di Roma Soc. Coop.
DEBITORE : *****

C.T.U. : Arch. Giancarlo Pesci
CUSTODE: Dott. Clemente Ceccaroni
G.E.: Dott. Bonato Federico

**QUADRO SINOTTICO
LOTTO UNICO**

DESCRIZIONE DEI BENI IN CAPRANICA (VT)	
DESCRIZIONE E CONSI- STENZA	<p>LOTTO 1 Appartamento sito in Comune di Capranica (VT), Via Martiri di Via Fani n. 5, ai piani secondo e terzo (soffitta), distinto nel N.C.E.U. foglio 26, part. 31, sub. 21, categoria A/3, classe 2, vani 7, R.C. €. 379,60. Al piano secondo è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera matrimoniale, camera da letto. Al piano terzo è composto da due camere da letto, un bagno, una soffitta non abitabile, un ripostiglio. Intonaci, tinteggiature, pavimenti, infissi sono in buone condizioni.</p> <p><u>Ci sono delle spese condominiali non versate per l'anno 2022 e l'anno 2023 e la riparazione della tubazione del piazzale. Il totale da versare ammonta a 550,77 €. da considerare compreso nel valore stimato posto a base d'asta.</u></p> <p>LOTTO 2 Locale commerciale sito in Comune di Capranica (VT), Via S. Alessi n. 10, al piano terreno, distinto nel N.C.E.U. al foglio 26, part. 31, sub. 4, categoria C/1, classe 3, mq. 28, R.C. €. 445,39, L'interno presenta una pianta di forma regolare con vano unico e con pareti intonacate. Alcuni punti del pavimento necessitano di piccoli interventi di manutenzione. La superficie utile è di 28 mq. e l'altezza misurata dal pavimento al soffitto è di circa 2,90 m. Presente l'illuminazione. Attualmente l'interno non è utilizzato per svolgere un'attività commerciale ma sfruttato come garage.</p>
CONFINI	L'appartamento confina nell'insieme con : vano scale, distacchi condominiali, ***** e ***** salvo altri. Il locale commerciale C/1 confina nell'insieme con : la strada, proprietà ***** , proprietà ***** , o loro aventi causa salvo altri.
PROVE- NIENZA	<p>L'appartamento esecutato perviene al debitore <u>in virtù della donazione accettata per Atto a rogito Notaio ***** del 25/10/2010, Repertorio n. 485866, trascritto a Viterbo il 22/11/2010 al n. 12800 del registro particolare.</u></p> <p>Il locale commerciale esecutato perviene ai debitori <u>in virtù di compravendita per Atto a rogito Notaio ***** del 31/05/2017, Repertorio n. 64074, trascritto a Viterbo il 14/06/2017 al n. 5953 del registro particolare.</u></p>
NOTE URBA- NISTI- CHE	<p>Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. i beni ricadono in: <u>Zona B, Sottozona B1 di completamento.</u></p> <p>Per i vincoli da P.T.P.R. ricade nei " Sistemi ad Ambienti del Paesaggio", nel Sistema dei "Beni Paesaggistici" e nei Beni del Patrimonio Naturale-Culturale (vedere la relazione peritale).</p>

	<p style="text-align: center;">Conformità urbanistica</p> <p><u>I beni non sono conformi dal punto di vista urbanistico-edilizio. L'appartamento al piano terzo si compone di un bagno non presente sul progetto autorizzato. Possibilità di sanare la difformità con la C.I.L.A in sanatoria pagando una sanzione di 1000,00 €. e l'onorario del Tecnico pari a circa 600,00 €. Totale: 1.600,00 €.</u></p> <p><u>il locale commerciale non presenta una destinazione d'uso negozio ma di garage – magazzini come indicato nell'Autorizzazione dell'Abitabilità / Utilizzabilità rilasciata in data 04/08/1982. Possibilità di sanare la difformità con la S.C.I.A. in sanatoria al costo di circa 2.500,00 €, oltre l'onorario del Tecnico di 1.400,00 €. Sarà necessario pagare anche gli oneri concessori e la spesa per i previsti posti del parcheggio secondo le prescrizioni del P.R.G. stimati ipoteticamente al costo di 1.133,00 €. Totale : 5.033,00 €.</u></p>
<p><u>STATO DI OCCUPAZIONE</u></p>	<p>LOTTO 1: L'appartamento è occupato in attesa della liberazione. LOTTO 2: Il locale commerciale è libero</p>
<p><u>VALORE</u></p>	<p><u>LOTTO 1: Appartamento</u></p> <p>Valore dell'immobile: appartamento di tipo economico €. 171.000,00 (centosettantunomila/00)</p> <p>Totale valore bene nella quota parte pignorata 1/1 al debitore: € 171.000,00</p> <p><u>LOTTO 2: Locale commerciale</u></p> <p>Valore dell'immobile: locale commerciale €. 35.700,00 (trentacinquemilasettecento/00)</p> <p>Totale valore bene considerando che tutti i diritti reali sono stati pignorati (Usufrutto di 1/2 ciascuno in capo ai proprietari, nuda proprietà di 1/2 ciascuno in capo ai figli) : € 35.700,00</p>

Viterbo, lì 07.05.2024

il C.T.U.
 Arch. Giancarlo Pesci

