

QUADRO SINOTTICO

Tribunale di Viterbo
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare R.G.E. 251/2012

promossa da B.N.L. SpA
a carico di xxxxxxxx xxxxxx

LOTTO 2

DESCRIZIONE

Appartamento ai piani primo e secondo, con accesso dal civico 33 di via Veza nella frazione Grotte Santo Stefano di Viterbo, composto da: sala, cucina e wc al p.primo, oltre a due camere, bagno e terrazzo al p.secondo; l'accesso al p.primo si ha grazie ad una scala esterna attestata sulla pubblica via.

DATI CATASTALI

Appartamento: foglio 38, particella 458, sub 3, z.c. 4
graffata particella 462, sub 3

ctg. A/4, cl. 3

consistenza 5 vani, sup. cat. mq. 114

senza aree scop. mq. 110

rendita € 215,88

Confini: via Veza per due lati (nord-est e nord-ovest), partt. 459-461 (sud-ovest),

Intestazione:

- xxxxxxxx xxxxx, nato a xxxxx il xxxxxxxxxxxxxx, cod.fisc. xxx xxx xxxxx xxxxx, proprietario per l'intero in regime di separazione dei beni.

DATI URBANISTICI

La costruzione risale ad epoca precedente il 1° settembre 1967. Si segnala la Variazione catastale n. 15657 del 18/02/1995 per fusione ed ampliamento delle originarie particelle 458-2 / 462-2 che avrebbe dovuto essere preceduta da un provvedimento edilizio comunale del quale l'ausiliario non ha trovato traccia.

L'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutato.

Il fabbricato in questione è in discrete condizioni manutentivi pur necessitando di alcuni piccoli interventi interni; è dotato di impianti tecnologici compreso quello di riscaldamento.

Il compendio immobiliare pignorato:

ha un proprio accesso dalla via pubblica;
non ricade nel Demanio di Uso Civico;
non è gravati da alcuna servitù pubblica.

DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

- 1) L'ingombro della scala esterna non è rappresentato in mappa mentre è perfettamente inserito nella scheda planimetrica catastale;
- 2) Necessita una Sanatoria Edilizia per quanto riguarda gli effetti della Variazione catastale per *fusione ed ampliamento* del 1995; per entrambe le difformità si prevede un onorario professionale e spese amministrative di € 5.000,00 (*euro cinquemila/00*), oltre oneri di legge;
- 3) In mappa si riscontra, graffato alla particella 458 una piccola area che in loco risulta però edificata ma che non riguarda l'esecuzione immobiliare d'interesse.

Di tali situazioni ed oneri si è tenuto conto nelle valutazioni dei due lotti.

2

VALUTAZIONE

Appartamento – sup. lorda mq. 96 x €/mq.	800,00 = € 76.800,00
Scala esterna – superficie mq. 7 x €/mq	400,00 = € 2.800,00
Terrazza – superficie mq. 13 x €/mq	400,00 = € 5.200,00
A detrarre costi per regolarizzazioni	= € 5.000,00-

Valutazione LOTTO 2, in cifra tonda € 80.000,00
euro ottantamila/00

Vitorchiano, 13.05.2024

