

Tribunale Civile di Viterbo

ALLEGATO "D"

-QUADRO SINOTTICO -

Es. Immobiliare n°284/2019 ad istanza della Unipol Banca s.p.a.

IL C.T.U.
GEOM. GERMANO JANNONI


TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°284/2019

-QUADRO SINOTTICO-

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DA PORRE IN VENDITA

► LOTTO UNICO (F.13 P.LLA 666 SUB. 4) ◀

DATI CATASTALI

-N.C.E.U.- Comune di Faleria (VT) Via San Sebastiano n.11 piano 2, Intestato a [REDACTED] proprietà 1/1

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
13	666	4	A/5	2	2,5 vani	Euro 99,42

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Piena proprietà 1/1 su unità immobiliare a destinazione catastale abitazione sita nel Comune di Faleria (VT) in Via San Sebastiano n.17 diversamente dalla numerazione catastale, ubicata nel centro storico del paese. L'abitazione risulta così composta:

unità immobiliare posta al piano secondo per una superficie totale utile interna di mq 29,32 per un'altezza media utile interna di ml 2,70.

L'immobile è accessibile dalla via comunale tramite una scala comune e un portone d'ingresso da cui si accede tramite un disimpegno direttamente al soggiorno-camera da letto, dal soggiorno si accede alla zona pranzo provvista di un piccolo lavandino e un w.c.

Il w.c. è dotato di tazza, bidet, lavabo, e vasca.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è garantito da una pompa di calore elettrica, produzione di acqua calda sanitaria viene utilizzato un boiler elettrico.

L'immobile è inoltre dotato d'impianto elettrico, idrico e di smaltimento, tranne impianto gas.

Gli infissi interni sono in legno, mentre esterni in alluminio verniciato con persiane.

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

CONFORMITA' CATASTALE

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

- 1- Diversa distribuzione degli ambienti interni;
- 2- Apertura di due finestre, una nel disimpegno d'ingresso e una nel w.c.;

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

CONFORMITA' URBANISTICA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1- Diversa distribuzione degli ambienti interni;
- 2- Apertura di due finestre, una nel disimpegno d'ingresso e una nel w.c.;

Le difformità risultano regolarizzabili, ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 (S.C.I.A. in sanatoria).

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).

➤ Prezzo al mq commerciale: € 500,00 /mqc

➤ Calcolo superficie commerciale:

$$40,40 \text{ mq} \times 1,00 \text{ (coefficiente)} = 40,40 \text{ mqc}$$

➤ Calcolo del valore di mercato:

$$40,40 \text{ mqc} \times 500,00 \text{ €/mqc} = € 20.200,00$$

➤ SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

a) Redazione e presentazione S.C.I.A. (in sanatoria) comprensiva di

oneri concessori e diritti di segreteria (standard) € 4.000,00

b) Aggiornamento Catastale € 650,00

Restano € 15.550,00

Prezzo base d'asta Euro 15.600,00 (quindicimilaseicento/00)

Fabrica di Roma li 08/10/2020

IL C.T.U.

GEOM. GERMANO IANNONI