



TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I n.106/2022 a cui è stata riunito il procedimento n.121/2022

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

c / [REDACTED]
 (Udienza in data 13.09.2023)

C.T.U.: geom. Giuseppe DURANTI
 CUSTODE: Notaio Ernesto D'IPPOLITO

G.E.: dott. FEDERICO BONATO

QUADRO SINOTTICO

UBICAZIONE E NATURA DEI BENI	<p>UBICAZIONE L'immobile è costituito da un'abitazione (A/4) che si sviluppa al piano primo e secondo di un fabbricato per civile abitazione, sito in Comune di CALCATA (VT) con accesso da Via [REDACTED]. Il fabbricato in cui insiste è ubicato nel caratteristico centro storico del Borgo di Calcata Vecchia, a ridosso della Piazza principale Umberto I, in zona centrale del paese. Si trova ad appena 40 Km. da Roma.</p>																																								
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SITUAZIONE GIURIDICA	<p style="text-align: center;">LOTTO UNICO IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA</p> <p>Piena proprietà per la quota di 1/1, relativamente a:</p> <p style="text-align: center;">CATASTO FABBRICATI:</p> <table border="1" data-bbox="288 1167 1474 1384"> <thead> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Zona Cens.</th> <th>Micro Zona</th> <th>Categoria</th> <th>Classe</th> <th>Consistenza</th> <th>Superficie Catastale</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4</td> <td>783</td> <td>6</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>A/4</td> <td>U</td> <td>4 vani</td> <td></td> <td>Euro 247,90</td> </tr> <tr> <td></td> <td>784</td> <td>4</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>785</td> <td>9</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Indirizzo: VIA DELLA PIETA' n. 2 - piano 1 - 2</p> <p>Dati derivanti da: Variazione del 13/10/2010 Pratica n. VT0154077 in atti dal 13/10/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE</p> <p>Annotazioni: Di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 4 pla 233 sub 9 per allineamento mappa; class. e rendita validati</p>	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	4	783	6	-	-	A/4	U	4 vani		Euro 247,90		784	4									785	9							
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita																																
4	783	6	-	-	A/4	U	4 vani		Euro 247,90																																
	784	4																																							
	785	9																																							
	<p>L'immobile risulta intestato a:</p> <table border="1" data-bbox="233 1570 1538 1648"> <thead> <tr> <th>DATI ANAGRAFICI</th> <th>CODICE FISCALE</th> <th>DIRITTI E ONERI REALI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>[REDACTED] nato a ROMA (RM) il [REDACTED]</td> <td>[REDACTED]</td> <td>Proprietà 1/1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dati derivanti da: Variazione del 13/10/2010 Pratica n. VT0154077 in atti dal 13/10/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.15489.1/2010)</p>	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	[REDACTED] nato a ROMA (RM) il [REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1																																		
DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI																																							
[REDACTED] nato a ROMA (RM) il [REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1																																							
	<p>SITUAZIONE GIURIDICA e DISPONIBILITA' DEL BENE Il bene in valutazione è pervenuto al sig. [REDACTED] nato a Roma il (RM) il [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, dal Sig. [REDACTED], in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] in data [REDACTED], rep. n. [REDACTED], trascritto a Viterbo il [REDACTED] ai numeri, Reg. Part. [REDACTED], quale bene del debitore esecutato, secondo quanto riportato nell'atto di Compravendita, risultava di stato civile libero, così come si evince anche dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Nascita rilasciato dall' Ufficiale di Stato Civile del Comune di Roma e che non riporta nessuna annotazione marginale. L'immobile risulta disabitato e quindi libero.</p>																																								
	<p>DESCRIZIONE DEL BENE L'abitazione si sviluppa su due livelli, piano primo e secondo di un vecchio fabbricato residenziale. Il piano primo si compone di una zona giorno con cucina e soggiorno. Una scala interna in ferro con gradini in legno sulla cucina da accesso al piano secondo che si compone di disimpegno, bagno, salone con camino e camera. All'abitazione si accede sia dall'ingresso principale al piano primo di Via [REDACTED], attraverso la scala esterna indipendente prospiciente Via Garibaldi, sia dall'altro ingresso di Via [REDACTED], attraverso l'altra</p>																																								



DESCRIZIONE E CONSISTENZA	<p>scala esterna comune ad altre unità immobiliari. Nell'atto di compravendita viene indicato compreso nella vendita un piccolo vano sottoscala con accesso da Via Garibaldi, non riportato nella scheda catastale.</p> <p>La superficie utile complessiva attuale dell'unità immobiliare è di mq. 66,20, quella commerciale di circa mq. 84,30.</p> <p>Le rifiniture interne consistono in, una pavimentazione in piastrelle di cotto degli ambienti al piano primo; al piano secondo pavimentazione degli ambienti in laminato effetto rovere bianco tranne nel w.c. che è in monocottura di ceramica-gres porcellanato; gradini della scala in legno; pareti intonacate con intonaco di tipo civile e tinteggiate a tempera tranne una piccola parte di parete in corrispondenza della doccia che è rivestita con piastrelle di ceramica-gres porcellanato; soffitti con intonaco di tipo civile e tinteggiati al piano primo, a vista con travi e travicelli in legno di castagno con interposte pannelle in cotto in tutti gli ambienti del secondo piano ad eccezione del vano scala intonacato al civile e tinteggiato e del w.c. sempre in legno con tavolato a vista. Il servizio igienico risulta mancante di tutte le apparecchiature sanitarie e di rubinetteria.</p> <p>Le due porte di ingresso all'immobile sono in legno con cancello esterno di protezione in ferro verniciato. Le porte interne sono con struttura lignea. Gli infissi esterni sono tutti con finestre, in maggior parte dotate di scuri interni in legno, tranne il lucernario velux sul tetto di copertura del bagno. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico, igienico sanitario e di riscaldamento con elementi radianti in ghisa.</p> <p>L'abitazione pur fornita delle necessarie dotazioni impiantistiche, attualmente si trova in stato di degrado e di manutenzione scadente in quanto priva, dei sanitari (lavabo, water, bidet, vasca da bagno e della rubinetteria nel servizio igienico, del lavello e rubinetteria nella cucina, priva dei frutti e delle placche dell'impianto elettrico e della caldaia dell'impianto di riscaldamento. La cucina in muratura risulta rovinata e al momento non utilizzabile. L'abitazione per essere resa completamente usufruibile comporterà pertanto il rifacimento e/o rinnovamento di alcune opere di finitura e di installazione di nuovi sanitari, in particolare:</p> <p>Sistemazione della cucina in muratura e completamento del bagno con il montaggio dei sanitari e di un elemento radiante, della fornitura e montaggio di una caldaia di riscaldamento a gas metano, della revisione e risistemazione dell'impianto elettrico nelle parti mancanti di frutti, placche, ed infine della verifica degli impianti termico e idrico.</p> <p>L'unità immobiliare non risulta allacciata alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas. Attualmente l'abitazione è in stato di abbandono e inabitabile.</p> <p>CONFINI</p> <p>Confina a nord con Via [REDACTED] e proprietà [REDACTED] (part. 783 sub 3 e 785 sub 2 graffate), a ovest con part. n.603, a sud con Via G. Garibaldi e a est in parte con scala comune e in parte con proprietà [REDACTED] (part. 785 sub 4) e Via [REDACTED], salvo altri.</p>
SITUAZIONE URBANISTICA	<p>DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA'</p> <p>In base al vigente P.U.C.G. del Comune di Calcata, approvato con D.G.R. n.7136 del 22.09.1993 e successiva variante approvata con D.G.R. Lazio n. 398 del 9.9.2011, l'immobile ricade in zona A1 - Zona sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta e mantenimento integrale dei luoghi, salvo per opere atte alla tutela della pubblica incolumità, ed inoltre all'interno del parco Sub Urbano Valle del Treja, istituito ai sensi della L.R. 43/82.</p> <p>L'immobile sopra descritto insiste in un fabbricato realizzato prima del 1967 e ante 1942, per il quale non è possibile reperire nessun titolo edilizio per l'edificazione del fabbricato di cui fa parte, comunque legittimato dalla mappa catastale d'impianto del 1939. Per l'immobile risulta rilasciata solamente una Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.47/85, n.ro 9 del 20.01.1997, prot. n.314, per interventi di fusione di più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso.</p> <p>Alla luce di quanto sopra, dall'analisi della planimetria catastale acquisita, nonché dalla documentazione visionata e dal confronto diretto tra lo stato di fatto dell'immobile all'attualità rilevato, rispetto all'elaborato grafico assentito da ultimo con la predetta Concessione Edilizia in Sanatoria n.ro [REDACTED] del [REDACTED], prot. n.[REDACTED], acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calcata, il sottoscritto CTU ha riscontrato la non conformità urbanistica per realizzazione di interventi in difformità e/o assenza di titoli abilitativi risultanti a oggi illegittimi, e consistenti:</p> <ol style="list-style-type: none">1 - nel frazionamento urbanistico per trasferimento di diritti dell'immobile legittimato con la Concessione in Sanatoria, n. [REDACTED] del [REDACTED], prot.n.[REDACTED], realizzato in assenza di titolo edilizio dal quale è derivata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, anche se di fatto il bene oggetto di stima era già autonomamente utilizzabile.2 - nella diversa distribuzione delle opere interne con rifunzionalizzazione a soggiorno e cucina e realizzazione di un copri caldaia interno al piano primo; <p>Si rilevano inoltre alcune incongruenze rispetto alla Concessione in Sanatoria riconducibili a, una diversa geometria del perimetro del sedime rispetto alla reale conformazione del fabbricato, discordanze nel dimensionamento in restringimento della finestra del soggiorno al piano primo e nel posizionamento della finestra della cameretta al piano secondo, e nelle indicazioni di alcune altezze interne, che possono essere qualificate come errori materiali e di rappresentazione grafica e non frutto delle modifiche del progetto approvato, che si ritiene non costituiscono violazioni edilizie.</p> <p>Alla luce e fatte salve eventuali diverse determinazioni dell'Amministrazione Comunale in ordine a quanto sopra, le opere realizzate in difformità del titolo edilizio suindicato di cui ai punti, 1 e 2, risultano sanabili con la presentazione di una "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" S.C.I.A in quanto rientrano negli interventi di cui all'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 con il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000,00 più i diritti comunali pari a € 150,00 e degli oneri concessori pari a circa € 700,00 per oneri concessori, oltre a spese e onorari tecnici per l'espletamento della pratica S.C.I.A. in Sanatoria, dichiarazione di conformità-collaudato amministrativo, agibilità, ecc. , quantificabili in circa € 2.200,00 compresi oneri fiscali, per un costo totale complessivo di € 4.050,00. A seguito all'espletamento della S.C.I.A. in Sanatoria si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale con Docfa le cui spese ammontano a circa € 50,00 oltre onorari del tecnico abilitato ad espletare le relative pratiche catastali che si stimano in complessivi € 400,00 inclusi gli oneri di legge, per un costo totale complessivo di € 450,00.-</p> <p>Presso l'Ufficio tecnico non è stata rintracciata agli atti alcuna richiesta o attestazione di Agibilità dell'immobile.</p>



VALUTAZIONE

STIMA

LOTTO UNICO

PREZZO A BASE D'ASTA €62.000,00

(Euro Sessantaduemila/00), in esso avendo già decurtato i costi per ripristino componenti intrinseche di € 6.000,00, gli onorari tecnici per l'espletamento della S.C.I.A. in Sanatoria, variazione catastale, diritti, ecc. quantificabili in circa € 2.650,00, sanzione amministrativa più diritti di segreteria e onori concessori pari a € 1.850,00, per un costo totale complessivo di € 10.500,00.-

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova e come descritto nella perizia.

Ronciglione li 08.09.2023

L'Esperto Stimatore
Geom. Giuseppe Duranti