TRIBUNALE di VITERBO

UFFICIO delle ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMM.RE RGE n. 30 /2022

XXXXXXXXXXXX c/ Sig. XXXXXXXX XXXXX

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Federico BONATO**

Custode Giudiziario: XXXXXXXXXXXXXXXX

CTU Consulente Tecnico Ufficio: **Geom. xxxxxxxxxxxxxxxx**

QUADRO SINOTTICO

LOTTO UNICO/ DIRITTO : Comune di Valentano (VT), Piazza Cavour n° xxxx, diritto di piena Proprietà sul compendio pignorato costituito da un immobile destinato ad uso locale commerciale disposto su un due livelli Piano seminterrato e terra rispetto alla Piazza Principale

Il locale è in buone condizioni ed ha una superficie di circa 173.96 mq e si estende per gran parte della superficie sul piano Terra del fabbricato o meglio in prossimità del piano stradale rispetto alla Piazza denominata appunto Piazza Cavour , mentre una piccola parte della relativa superficie utile risulta al piano seminterrato e quindi in prossimità del piano stradale della Via denominata Via delle Mura che risulta opposta rispetto all'ingresso principale del Locale oggetto di Stima e quindi rispetto alla stessa Piazza Cavour .

L' ingresso principale, pertanto , è situato al piano terra nella stessa Piazza Cavour e caratterizzato da una porta vetrata a due ante in alluminio che nella parte interna si immette direttamente alla superficie interna principale del Locale stesso , destinato al pubblico e ad attività commerciale .

Sempre nel piano terra, in prossimità dell'ingresso all'unità , è presente un servizio igienico con adiacente un ripostiglio , mentre nella parte in fondo all'unità immobiliare è presente un ambiente destinato a Cucina con appositi impianti; in adiacenza a quest'ultima è presente un ulteriore ambiente, di ampia superficie ,all'interno del quale si accede da un lato ad alcuni

locali di deposito di dimensioni modeste , mentre nel lato opposto è presente una scala che conduce al piano seminterrato su cui è presente un disimpegno caratterizzato dalla presenza di due servizi igienici non finestrati ma dotati di aereazione artificiale . Un servizio igienico si estende nel lato destro del disimpegno mentre l'altro nel lato sinistro. Infine all'interno dello stesso Disimpegno è presente una porta secondaria destinata attualmente ad uscita di sicurezza e che si immette nella strada opposta rispetto all'ingresso principale del Locale , denominata Via delle Mura.

Nell'immobile non risulta presente l'impianto di riscaldamento mentre per il riscaldamento dell'acqua sanitaria è presente un boiler elettrico all'interno del vano cucina. L'impianto elettrico invece risulta essere stato riadeguato con impianto fuori traccia e dotato di apposito quadro elettrico generale con dispositivo salvavita.

_Oneri condominiali:

Per l'unità immobiliare pignorata situata all'interno del Centro storico del Comune di Valentano Piazza Cavour n° 6 e identificata con il sub. 12 della p.lla 777 – Foglio 25, non risulta avere in modo Formale una gestione Condominiale essendo l'immobile stesso con ingresso indipendente e inserito all'interno di un edificio nel Centro Storico di entità modesta e per la quale non è obbligatoriamente prevista, dal punto di vista Legale, la Nomina Formale di un Amministratore Condominiale.

_ Difformità urbanistiche.

La situazione interna dell'unità immobiliare che costituisce il LOTTO UNICO, risulta difforme, seppur in modo parziale e modesto, sia con l'elaborato grafico allegato all'ultima Pratica Urbanistica regolarmente autorizzata , di cui sopra, ma anche per quanto riguarda l'attuale planimetria catastale agli Atti : tali difformità riguardano principalmente la diversa disposizione di piccole tramezzature in prossimità di alcuni servizi igienici e loc. di deposito che caratterizzano l'unità oggetto di stima Tali difformità sono sanabili tramite pratica Edilizia CILA in sanatoria da presentare presso il Comune di Valentano.

_Stato di occupazione:

L'unità immobiliare che costituisce il LOTTO UNICO, identificata al Foglio 25 del Comune di Valentano (VT) p.lla 777 sub. 12, risulta in Comodato d'uso alla Sig.ra Costantini Silvana. In data 28/09/2021 il sottoscritto ha fatto richiesta presso gli Uffici dell'Agenzia Delle Entrate per l'accertamento della presenza o meno di contratti di locazione in essere.

A seguito di richiesta formale, l'Agenzia Delle Entrate ha comunicato che in base ai soggetti e all'immobile pignorato richiamato nella richiesta, è presente il contratto di Comodato d'uso di cui sopra regolarmente registrato .

L'immobile che costituisce il **LOTTO UNICO** è identificato come segue:

- **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata all'interno del Comune di Valentano (VT) in Piazza Cavour n° 6, Piano Terra – S1 . Il bene è censito al Catasto Fabbricati: **Foglio 25, Particella 777, sub. 12**, con le seguenti caratteristiche catastali: Categoria **C/1** di classe **5** con consistenza di **193 mq** ed una rendita pari a **€ 3.159,73**.

Valore stimato del Lotto Unico: € **143.107,00 €**

A detrarre:

Spese stimate per sanatoria difformità urbanistiche: - **2.600,00 €**

Assenza di garanzie per vizi del bene venduto: - **5%** = - **7.155,35 €**

Valore del Lotto Unico: € 133.351,65 arrotondato in 133.350,00 €

VALORE TOTALE ALLO STATO ATTUALE PER L'INTERO

LOTTO UNICO STIMATO DAL CTU E' PARI A € 133.350,00 -

Vendita soggetta ad imposta di registro.

Il CTU

Geom. xxxxxxxxxxxxxx

Il Giudice dell'Esecuzione