

Esecuzione Immobiliare n° 30 /2022

Descrizione dei beni pignorati da porre in vendita**Creditore procedente: XXXXXXXXXX**

(Avv. XXXXXXXXXX)

Debitore: Sig. XXXXXXXXXX**LOTTO UNICO**

Diritti e oneri reali di Proprietà per l'intero Lotto costituito da numero una unità immobiliare urbana inserita all'interno di un fabbricato situato nel Comune di Valentano (VT) in Piazza Cavour n° XX, si caratterizza da un immobile destinato ad uso locale commerciale disposto su un due livelli Piano seminterrato e terra rispetto alla Piazza Principale .

Descrizione dell' immobile :**– LOCALE COMMERCIALE (Piano Terra e Seminterrato)**

Per accedere all'unità immobiliare dall'esterno è necessario raggiungere la piazza centrale del Centro storico di Valentano denominata appunto Piazza Cavour su cui insiste la sede del Municipio di Valentano e quindi gran parte degli uffici Comunali.

L'accesso principale al locale Commerciale pignorato e oggetto di Stima è situato centrale rispetto alla Piazza e in modo frontale a quest'ultima .

L' ingresso principale, pertanto , è situato al piano terra 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.

Pertanto il locale commerciale oggetto di valutazione 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 . Quindi l'unità oggetto di valutazione, identificata con il sub. 12 confina per due lati con altre unità immobiliari urbane , un lato confine parte con la Piazza Cavour su cui insiste l'ingresso principale e parte dello stesso lato con il vano scale Condominiale identificato al Civico n° 4 con ingresso quest'ultimo sempre dalla stessa Piazza mentre l'ultimo lato, opposto rispetto all'ingresso principale si affaccia sulla pubblica Via , denominata Via delle Mura.

Il locale nel suo interno è costituito da superfici finestate, in particolar modo nell'ambiente principale destinato al pubblico e nel vano Cucina , mentre i restanti ambienti che non hanno finestre sono dotati di ventilazione artificiale in particolar modo nei servizi igienici e su alcuni ripostigli.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento e/o di climatizzazione non risulta essere presente all'interno dell'unità oggetto di Consulenza ; per il riscaldamento dell'acqua sanitari è presente un boiler elettrico in prossimità del vano destinato a cucina.

L'impianto elettrico invece risulta essere stato riadeguato con impianto fuori traccia e dotato di apposito quadro elettrico generale con dispositivo salvavita.

Lo sviluppo totale della superficie utile interna è di 173,96 mq con un'altezza media pari a ml 3,00 .

PIANO TERRA

- 1- Locale commerciale principale = 99,05 mq.**
- 2- Sala biliardo = 25,00 mq**
- 3- Servizio igienico per disabili = 2,77 mq**
- 4- Ripostiglio = 3,60 mq**
- 5- Cucina = 10,75 mq.**
- 6- Loc. deposito 1 = 8,83 mq**
- 7- Loc. deposito 2 = 4,66 mq**
- 8- Loc. deposito 3 = 5,66 mq**



PIANO SEMINTERRATO

9- Disimpegno = 7,00 mq

10- W.C. = 3,22 mq

11- W.C. = 3,42 mq

Le condizioni interne dell'immobile sono da considerarsi abbastanza buone con una pavimentazione caratterizzata per gran parte della superficie calpestabile da marmettoni di graniglia di forma quadrata e in buono stato di conservazione; nel locale principale destinato al pubblico, il soffitto risulta controsoffittato con inserito l'impianto di illuminazione, le pareti sono a intonaco civile in parte con rivestimento e parte tinteggiati; negli altri ambienti, destinati a sala biliardo e a locali di deposito, le pareti interne e i soffitti risultano rivestite in tavolame di legno ad eccezione del locale deposito che collega con il vano scale condominiale del civico n° 4 di piazza Cavour che al momento del sopralluogo si presentava con le pareti ad intonaco grezzo e il soffitto con struttura in legno entrambi a faccia vista.

Per quanto riguarda le finestre risultano parte in ferro e parte in alluminio con ante in vetrocamera. Durante le fasi di rilievo per l'appartamento oggetto di stima non sono state riscontrate incongruenze di entità modesta tra la scheda catastale (aggiornata al 11/06/1998), la situazione urbanistica autorizzata e lo stato di fatto dei luoghi nell'immobile pignorato al momento del sopralluogo.

Identificativi catastali, intestazioni, diritti e oneri reali :

Per l'immobile che costituisce il compendio pignorato situato nel Comune di Valentano e identificato catastalmente al Foglio 25 p.lla 777 sub. 12 secondo il Piano Regolatore Generale comunale ricade in **ZONA A** - che prevede Centro storico.

L'immobile, dal punto di vista Urbanistico, è situato all'interno di un edificio del Centro Storico caratterizzato da unità che hanno una destinazione di tipo residenziale - commerciale, compreso anche l'unità oggetto di Consulenza con locali ed appartamenti destinati ad uso abitativo-residenziale e commerciale-

Il compendio e quindi la proprietà presso la quale è stato eseguito l'accesso è così distinta :

- **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata all'interno del Comune di Valentano (VT) in Piazza Cavour n° X, 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**.



Il bene pignorato di cui sopra ha le seguenti intestazioni:

- **XXXXXXXXXXXX** - nato in XXXXXXXX (VT) il XXXXXXXX
CF: XXXXXXXXXXXX - diritti e oneri reali: proprietà per 4/6 . **(Debitore Esecutato).**

- **XXXXXXXXXXXXXX** - nato a XXXXXXXX (VT) il XXXXXXXX
CF: XXXXXXXXXXXX - diritti e oneri reali: proprietà per 1/6 .

- **XXXXXXXXXXXXXX** - nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX
CF: XXXXXXXXXXXX - diritti e oneri reali: proprietà per 1/6 .

Relativamente agli intestatari di cui sopra ed eredi legittimi (Coniuge debitore esecutato e Figli) della Sig.ra XXXXXXXXXXXX (De Cuius) che hanno ricevuto per Successione Legittima la relativa quota di metà di piena proprietà del compendio pignorato, risulta trascritto in data 02/12/2022 un Atto per causa di morte con la quale, con Verbale del Tribunale di Viterbo in data 29/10/2020 – Proc. R.G. n° XXX/XXX emesso dal Giudice Dott. ssa XXXXX XXXXXX , **il Sig. XXXXXXXXXXXX (Coniuge attualmente Debitore Esecutato) dichiarava di voler accettare l'eredità della Coniuge deceduta Sig.ra XXXXXXXXXXXX e contestualmente i Figli Sig. Costantini XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX dichiaravano di NON ACCETTARE L'EREDITA'.** Pertanto, sulla base di quanto specificato, **all'attualità non risulta essere stata eseguita la voltura catastale con l'aggiornamento in visura degli attuali intestatari del Compendio pignorato che, stando a quanto trascritto in data 02/12/2022 , risulterebbe esclusivamente, per l'intera proprietà di 1/1 , del Sig. XXXXXXXXXXXX (Debitore esecutato)**

Stato detentivo, di regolarità con costi e gravami:

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 XXXXXXXXXXXX.

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 della richiesta 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 .

Oneri condominiali:

Per l'unità immobiliare pignorata situata all'interno del Centro storico del Comune di Valentano Piazza Cavour n° XX 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.

Per l'unità immobiliare pignorata e oggetto di valutazione, identificata al Foglio 25, particella 777 sub. 12 del Comune di Valentano risultano presentate presso il Comune di Valentano la Pratica Edilizia con rilascio di Concessione Edilizia n° X del X Maggio XXXX per cambio di Destinazione D'uso da Magazzino a Negozio, diversa distribuzione degli spazi interni e integrazione di servizi igienici.

Per l'unità che costituisce il Lotto unico è stata accertata una discordanza relativamente alla disposizione di alcune tramezzature situate all'interno dei servizi igienici nel piano seminterrato e nel locale di deposito/ ripostiglio situato al piano Terra in adiacenza al Servizio igienico per Invalidi situato nel lato sinistro rispetto alla vetrata di accesso principale al locale da Piazza Cavour.

Tali difformità sono state riscontrate tra lo stato dei Luoghi e quanto dichiarato nell'attuale planimetria catastale agli Atti.

A fronte delle irregolarità sopra descritte, quest'ultime risultano sanabili previa presentazione al Comune di Valentano di Pratica Edilizia CILA in Sanatoria e successivo aggiornamento della planimetria catastale.

Il valore totale del lotto unico è dato dal valore opportunamente decurtato dell'unità immobiliare che lo costituisce.

VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO LOTTO UNICO

(Foglio 25, particella 777 sub. 12)

VALORE TOTALE LOTTO UNICO = 143.107,00 €

Adeguamenti e correzioni alla stima COMPLESSIVA per l'intero LOTTO UNICO

DETRAZIONI DAL VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO PER:

- Oneri di regolarizzazione urbanistica, spese comunali e catastali per la presentazione presso il Comune di Valentano di Pratica Edilizia CILA in Sanatoria necessaria per regolarizzare



alcune difformità relative alla diversa disposizione di alcune tramezzature come già precedentemente specificato .

Successivamente alla pratica edilizia di cui sopra e sulla base di quanto contenuto in essa e quindi in Loco è necessario presentare in Catasto la variazione catastale con la planimetria dell'Appartamento aggiornata allo stato di fatto : - **1.400,00 €**

- Spese tecniche per oneri relativi al compenso del Professionista compresi oneri di legge per presentazione presso il Comune di Valentano di pratica edilizia CILA in sanatoria e quindi per l'esecuzione e la presentazione di tutti gli elaborati grafici e di tutta la documentazione al fine di regolarizzare l'intervento già eseguito e la successiva pratica di Variazione di accatastamento per la presentazione presso gli uffici del Catasto di planimetria aggiornata con lo stato di fatto : - **1.200,00 €**
- Assenza di garanzie per vizi del bene venduto: - 5% = **- 7.155,35 €**

VALORE TOTALE PER L'INTERO LOTTO UNICO STIMATO = 133.351,65 €

VALORE TOTALE DEFINITIVO PER ARROTONDAMENTO INTERO LOTTO UNICO
= 133.350,00 €

Il CTU

Geom. Evangelista Farina

