

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare N. 342/2014 (Portante) - 172/2015 - 50 /2017 RGE

QUADRO SINOTTICO

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DA PORRE IN VENDITA

Lotto 1

Diritti di piena proprietà degli esecutati pari ad 1/2 ciascuno su **Abitazione ed annesso garage, siti a Viterbo (VT)** ubicati rispettivamente in Via dei Vecchi n° 37 e Via Scotolori, 24.

Abitazione posta al 1° piano di un condominio disposto su tre livelli (P.T., P. 1°, P.2°) senza ascensore; Composta da: un disimpegno, un soggiorno - pranzo, due camere da letto di cui una matrimoniale dotata di terrazzo (Mq 2,46), di una cucina abitabile, di un bagno e di un piccolo ripostiglio "cieco", il tutto **per complessivi 63,38 Mq di superficie calpestabile**. Censita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio, Servizi Catastali al **Fg 172 part.IIa n. 601, sub 10**, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 74 mq - Totale escluse aree scoperte *: 73 mq; Rendita Euro 413,17.

L'Appartamento si presenta in buono stato di manutenzione.

Garage posto al piano terra con accesso da Via Scotolori, 24, dotato di impianto elettrico ed idrico - fognario, con una **superficie calpestabile di Mq 13,79**. Censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio, Servizi Catastali al **Fg 172 part.IIa n. 601, sub 3**, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 19 mq - Rendita Euro 58,67; Non possiede alcun collegamento diretto con l'appartamento sovrastante.

Lo stato di conservazione generale risulta mediocre.

Le unità immobiliari sopra descritte, sono state edificate anteriormente al 1° Settembre 1967, le stesse non presentano difformità rispetto alle Planimetrie Catastali conservate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio, Servizi Catastali.

- Stima del Lotto 1: € 102.000,00;

Prezzo a base d'asta dell'unità immobiliare pari ad € 102.000,00 (diconsì euro centoduemila/00).

Per gli immobili di cui sopra, si evidenzia l'**assenza del certificato di agibilità**.

Gli immobili risultano attualmente occupati da uno dei debitori.

Lotto 2

Diritti di piena proprietà dell'esecutato pari ad 1/1 su **Fabbricato Unifamiliare disposto su due livelli sito in Viterbo (VT)** Loc. Barigello - S.P. Tuscanese KM 5,500 **con annesso terreno agricolo**.

Piano seminterrato: Raggiungibile mediante rampa carrabile costituito da un unico ambiente, comunicante con locale attiguo, quest'ultimo realizzato in assenza di titolo abilitativo e per tanto **abusivo**.

La parte edificata in accordo al titolo edilizio rilasciato, si attesta su una **superficie utile di Mq 58,43**.

Piano Rialzato: Composto da zona giorno, con cucina abitabile e Soggiorno/Pranzo; Zona notte costituita da 3 camere da letto di cui una matrimoniale, 2 bagni e un ripostiglio. L'area occupata dalla zona giorno, è stata ricavata attraverso la chiusura di un area porticata in assenza del relativo titolo edilizio e per tanto risulta **abusiva**.

La parte autorizzata dalla concessione edilizia in sanatoria, si attesta su una **superficie utile di Mq 60,37** oltre a quella virtuale occupata dal **portico pari a 39,91 Mq**.

La parte assentita dal titolo edilizio è censita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali al **Fg 153 part.IIa n. 58**, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 99 mq - Totale escluse aree scoperte 90 mq, Rendita Euro 451,90;

Lo stato di conservazione generale risulta ottimo.

Il Fabbricato è stato realizzato su **un terreno a destinazione agricola di 3.600,00 Mq** per lo più interessato da piante d'ulivo e di frutta, il tutto meglio distinto al **Fg 153**:

- **part.IIa 58** ENTE URBANO; Superficie 22 are 90 ca;
- **part.IIa 29** Qualità Classe: SEMIN ARBOR 1; Superficie 06 are 30 ca; Reddito: Dominicale Euro 5,68 (L. 11.340), Agrario Euro 2,60 (L. 5.040);
- **part.IIa 114** Qualità Classe: SULIV VIGNET 1; Superficie 06 are 80 ca; Reddito: Dominicale Euro 3,51 (L. 6.800), Agrario Euro 2,28 (L. 4.420).

L'unità immobiliare sopra descritta, presenta delle difformità rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria.

Difformità che non posso essere sanate e quindi è necessario ripristinare lo stato assentito dal titolo abilitativo, secondo le modalità indicate in perizia dal CTU.

- Stima del Lotto 2: € 284.000,00;
- Stima dei costi di ripristino: € 40.000,00
- Valore di stima dell'immobile decurtato dei costi di ripristino: € 244.000,00

Prezzo a base d'asta dell'unità immobiliare pari ad € 244.000,00 (diconsi euro duecentoquarantaquattromila/00).

Per gli immobili di cui sopra, si evidenzia l'**assenza del certificato di agibilità**.

Gli immobili risultano attualmente occupati dal debitore.

Lotto 3

Diritti di piena proprietà dell'esecutato pari ad 1/1 su **Abitazione sita a Viterbo (VT)** ubicata Via Scotolatori, 11.

Abitazione posta al Piano Terra di un condominio disposto su 2 livelli (P.T. ,P. 1°) senza ascensore; Composta da: un soggiorno - pranzo, una camera da letto, una cucina abitabile, un bagno e da un piccolo ripostiglio "cieco", il tutto **per complessivi 51,90 Mq di superficie calpestabile**. Censita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali al Fg 172 part.IIa n. 478, sub 3, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 75 mq - Totale escluse aree scoperte*: 75 mq; Rendita Euro 325,37;

L'appartamento si presenta in un buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliari sopra descritta è stata edificata anteriormente al 1° Settembre 1967, la stessa **presenta difformità** rispetto alle Planimetrie catastali conservate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali. Difformità che possono essere sanate con le modalità e costi indicati in perizia dal CTU, come di seguito specificati:

- Stima del Lotto 3 : 79.000,00;
- Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica: € 4.000,00
- Valore di stima dell'immobile decurtato dei costi di regolarizzazione urbanistica: € 75.000,00

Prezzo a base d'asta dell'unità immobiliare pari ad € 75.000,00 (diconsi euro settantacinquemila/00).

Per l'immobile di cui sopra, si evidenzia l'**assenza del certificato di agibilità**

L'immobile risulta attualmente occupato da parenti dal debitore.