

QUADRO SINOTTICO

Esecuzione Immobiliare n° 258/14

contro

LOTTO UNICO

Descrizione:

Diritti sull'intera proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Castel Sant'Elia (VT) in Via Giuseppe Verdi 20.

Unità Residenziale censita al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 87 sub 3 (categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, piano 2, rendita 155,45 €).

Conformità urbanistica:

L'immobile è stato realizzato prima del 1 settembre 1967.

Non è stato richiesto e rilasciato il Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Sono state rilevate due difformità rispetto all'unica planimetria dell'immobile presente e cioè rispetto alla planimetria catastale:

1. il pianerottolo di sbarco al piano dell'appartamento della signora [REDACTED] è in realtà uno spazio di proprietà condominiale nel quale si trovavano gli accessi a due locali dell'appartamento: al locale attualmente utilizzato come camera doppia ed al locale attualmente utilizzato cucina-pranzo. Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha notato che questo pianerottolo è stato chiuso con un infisso "a tutta luce" in ferro e vetro che funge da porta di ingresso all'appartamento, facendo diventare questo pianerottolo condominiale l'ingresso – distribuzione ad uso privato dell'appartamento stesso. Questa difformità non è sanabile e pertanto prima della vendita va ripristinato lo stato di legittimità quo ante.

2. nella planimetria catastale un tratto dell'attuale terrazzo sembra chiuso da un ripostiglio esterno che al momento attuale però non è più presente: l'unico elemento percepibile è che in questo tratto il terrazzo è sopraelevato di due gradini rispetto al resto dello spazio esterno. L'eliminazione del locale esterno è una modifica prospettica che ha implicazioni sia urbanistiche che paesaggistiche: l'area dove si trova l'immobile è infatti vincolata ai sensi dell'articolo 136 lettera c (Beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche) e dell'articolo 134 comma 1 lettera c (Insediamenti urbani storici) del D.Lgs 42/04 e pertanto, prima della regolarizzazione urbanistica, va richiesta

la compatibilità paesaggistica a sanatoria attraverso una pratica da inoltrare al competente ufficio della Regione Lazio.

Intervenuti:

All'esecuzione immobiliare 258/2014 è intervenuta in data 20 marzo 2015 la stessa soc. [REDACTED]

Occupazione:

Al momento del sopralluogo l'unità è risultata occupata dalla debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare che qui ha la residenza per l'esigenza abitativa primaria.

Valutazione:

Valore di stima del bene:

67.000,00 € (sessantasettemila/00 euro)

Determinazione dell'incidenza della presenza di irregolarità urbanistiche sul valore del bene:

Per l'abuso non sanabile descritto al punto 1 del paragrafo Conformità Urbanistica si valuta una cifra di 4.500,00 euro necessaria al ripristino dei luoghi.

Per l'abuso sanabile descritto al punto 2 del paragrafo Conformità Urbanistica si valuta una cifra di 3.500,00 euro necessaria per il pagamento delle sanzioni e delle pratiche edilizie necessarie.

Alla luce di ciò il valore del bene pignorato da porre a base d'asta è pari a:

$(67.000,00 - 4.500,00 - 3.500,00) =$

59.000,00 € (cinquantanovemila/00 euro)

Viterbo, 17 luglio 2017

Il C.T.U.
Umberto Camilli Architetto

