

QUADRO SINOTTICO

Esec. Imm.re 174/2014

- LOTTO E -

composto da immobile ad uso magazzino e terreno, il tutto sito in Viterbo (VT) – strada Freddano snc

- accatastati all'N.C.E.U. Fg. 187 part.lla 117 (il fabbricato) e all'N.C.T. Fg 187 part.lla 117 (il terreno)

Piena di proprietà di **immobile cielo terra ad uso residenziale e terreni pertinenziali**, il tutto sito in Viterbo (VT) – strada Felcete n. 45/A - accatastato all'N.C.E.U. Fg. 227 part.lla 649 (il fabbricato) e all'N.C.T. Fg. 227 part.lla 649, 648, 371 porzione AA e porzione AB, 299 porzione AA e porzione AB – per la quota intera.

VILLINO UNIFAMILIARE di complessivi mq 185,37 sviluppato su due piani, uno entro terra e uno fuori terra e diviso come di seguito descritto

Piano terra

- zona soggiorno pranzo con angolo cottura di mq 42,00 circa;
- corridoio di mq 4,95 circa;
- bagno di mq 8,50 circa;
- camera singola di mq 10,65 circa;
- camera matrimoniale dotata di cabina armadio, disimpegno e bagno personale per un totale di mq 18,00 circa la camera e la cabina armadio di mq 3,30 il disimpegno e di mq 3,00 circa il bagno;
- vano scale di collegamento con il piano seminterrato di mq 5,00 circa;

Piano seminterrato

- taverna con angolo cottura di mq 69,45 circa;
- centrale idrica di mq 1,62;
- bagno di mq 4,45 circa;
- cantina di mq 6,45 circa;
- vano scale di mq 3,00 circa;
- intercapedine ad uso magazzino di mq 14,36 circa;
- centrale termica esterna di mq 5,00 circa;
- magazzino pertinenziale esterno e distaccato di mq 5,60 circa.

L'immobile non risulta conforme ai progetti depositati presso il Comune di Viterbo e con gli elaborati planimetrici depositati presso L'agenzia del Territorio di Viterbo, infatti l'immobile risulta avere diversi abusi.



Prezzo immobile € 220.083,00

A tale somma, andranno detratti gli importi dovuti per la presentazione delle pratiche di sanatoria e catastali necessarie per la regolarizzazione del piano terra e seminterrato che allo stato attuale risultano avere diverse irregolarità in pianta, gli importi in sospeso per il rilascio della Concessione in Sanatoria inerente il Condono Edilizio del 1985 ed i costi inerti il ripristino della zona soggiorno che risulta in parte abusiva in quanto ricavata dalla chiusura del portico esistente (ampliamento non sanabile)

Le pratiche necessarie alla regolarizzazione dell'immobile e i relativi costi sono le seguenti:

costi comunali per oblazioni condono edilizio del 1989	Totale	€ 1.168,86
costi onorario tecnico	Totale	€ 4.500,00
costi comunali, catastali, del genio civile, oblazioni	Totale	€ 5.850,00
costi per ripristino ampliamento non sanabile	Totale	€ 18.000,00

Pertanto si avrà un prezzo a base d'asta pari a:

(€ 220.093,00 - € 4.500,00 - € 5.850,00 - €18.000,00 - 1.168,86)

Totale a base d'asta = € 190.564,14

Ronciglione, lunedì 28 ottobre 2015

**Il C.T.U.
arch. Michele BIANCHINI**

