

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n. 247/2019

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DA PORRE IN VENDITA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA *****

QUADRO SINOTTICO LOTTO 2 IN FORMATO PRIVACY

1) Proprietà

Proprietà attuale per 1/2 di ***** e *****. Proprietà pervenuta a seguito di Atto Pubblico del 20/09/2006, rep. 76641.

2) Descrizione degli immobili

Lotto 2- Foglio 11 Particella 503 Subalterno 2

Residenziale. **SUPERFICIE LORDA 62,45 MQ**

(VEDI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

Immobile sito in Onano (VT), Con accesso da Via Aula n. 4, piano primo, ricadente, quindi confinante, a nord ed est con particella 668, a sud con altre unità immobiliare (particella 490) e ad ovest con Via Aula. Unità a destinazione residenziale della superficie netta di 51,05 mq e altezza interna di 3,00 ml, composto come segue:

- Soggiorno / Cucina di 24,95 mq;
- Bagno di 4,00 mq;
- Camera di 13,90 mq;
- Camera di 8,20 mq;
- Balcone di 5,30 mq;
- Altezza interna di 3,00 ml.

L'immobile è composto da una struttura portante in muratura di tufo spessore 40,00 cm. Le pareti esterne sono a vista senza intonaco, mentre le pareti interne, comprese le tramezzature, ed i soffitti sono intonacati, rasati e tinteggiati. La pavimentazione interna, posata su massetto sabbia e cemento, è del tipo grès porcellanato, mentre il soffitto, nonché il solaio di pavimentazione che confina con in Lotto1 sito al piano terra, sono composti travetti in c.a. precompresso e pignatte in laterizio. Gli infissi esterni sono in alluminio e doppio vetro, mentre quelli interni sono del tipo porte in legno tamburato standard. È presente l'impianto elettrico e termoidraulico, entrambi a norma di Legge. È presente una caldaia a metano per il riscaldamento.

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)

Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)

Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta in un buono stato manutentivo.

3) Indagine Urbanistica

Sull'atto di provenienza allegato alla presente relazione di stima, più precisamente Atto di compravendita del 20 settembre 2006, repertorio 76641, rogante Notaio *****, viene riportata la concessione edilizia n. 02 del 12/03/1968.

In seguito ad accesso agli atti, presso l'ufficio urbanistica del Comune di Carbognano (VT), effettuato per mezzo PEC con protocollo n. 3420 del 22/07/2021, il sottoscritto CTU ha chiesto il rilascio di copia della concessione di cui sopra.

In data 14/08/2021, per mezzo PEC, il Comune di Carbognano (VT), ha trasmesso al sottoscritto una comunicazione, protocollo n. 3735, con la quale comunica quanto segue:

“In riferimento alla sua richiesta in oggetto, inerente all'esistenza di visionare copia della licenza n. 02 del 12/03/1968, visti i registri delle pratiche edilizie dell'archivio Comunale si comunica che dalle ricerche effettuate è stato ritrovato un fascicolo contenente un elaborato progettuale e varia documentazione inerente la richiesta di ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato esistente; a tale riguardo nel fascicolo menzionato non è stata ritrovata copia della licenza rilasciata.”

Si fa presente inoltre che presso gli archivi del Comune di Onano (VT) non sono presenti dichiarazioni e/o richieste di agibilità, abitabilità e eventuali pratiche edilizie successive a quella di cui sopra.

Ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), in assenza del titolo edilizio, come sopra descritto, lo stato legittimo degli immobili è stabilito dalle planimetrie catastali in atti.

Alla luce del sopralluogo effettuato è stato possibile riscontrare le seguenti difformità:

Lotto 1 – Sulla parete nord è presente una finestra non rappresentata però sulla planimetria catastale; Sulla parte ad est è presente una finestra, rappresentata anche sulla planimetria catastale, a differenza però che nello stato dei luoghi la stessa finestra risulta essere decentrata rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale in atti.

Lotto 2 – Rispetto alla planimetria catastale in atti c'è una diversa distribuzione interna non conforme, inoltre le aperture esterne (finestre e portefinestre) risultano essere posizionate diversamente sempre rispetto alla planimetria stessa;

Alla luce di quanto sopra descritto, l'immobile in oggetto urbanisticamente non è conforme.

Si dichiara inoltre la mancata conformità catastale dell'immobile, in quanto la planimetria catastale agli atti dell'agenzia del territorio della Provincia di Viterbo non è conforme con lo stato reale dei luoghi.

Gli illeciti sopra descritti non risultano essere stati sanati.

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it

Non sono presenti istanze di condono e/o richieste di costruire in sanatoria.

Al fine di regolarizzare la conformità urbanistica degli sarà necessario presentare presso il Comune di Onano (VT) la presente documentazione:

- 1) Segnalazione Certificata Inizio attività in Sanatoria (art. 22, D.P.R. 380/2001), relativa la sanatoria degli illeciti descritti al precedente punto 14;
- 2) Segnalazione Certificata di Agibilità (Art. 24, D.P.R. 380/2001).

Il costo per il conseguimento della regolarità urbanistica, tramite la redazione e successiva presentazione della documentazione sopra descritta è pari ad **Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**, comprensivo degli oneri professionali, diritti di segreteria e oneri di oblazione.

4) Contratti di Locazione

Contratti di locazione non presenti.

5) Confini

Il Lotto 2 confina a nord ed est con particella 668, a sud con altre unità immobiliare (particella 490) e ad ovest con Via Aula.

6) Vincoli

Alla luce dell'analisi svolta sulla cartografia del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio, nonché sulle norme tecniche di attuazione dello stesso Piano, più precisamente all'art. 30 delle stesse, l'immobile in oggetto risulta ricadere nel "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto".

7) Stato detentivo

L'unità immobiliare in oggetto risulta essere occupato dalla Sig.ra ***** e dal proprio figlio.

8) Prezzo base d'asta

- **Prezzo base d'asta Lotto 2 = € 41.233,25** (quarantunomila duecento trentatré/25);

Indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento

- **Lotto 2** – Comune di Onano (VT), N.C.E.U. Foglio 11, particella 503, Subalterno 2;

Viterbo li 01/02/2022

Il C.T.U. Geom. Alessio Catarcia



Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353
Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it