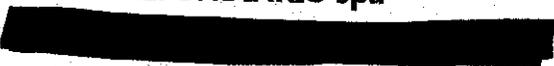


TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 384/2013

QUADRO SINOTTICO AGG. AL 29.04.2017

Promossa da : **ITALFONDIARIO spa**

Contro : 

Giudice delegato : **Dott. ssa Chiara Serafini**

Custode giudiziario: **dott.ssa Giovanna Conticiani**

Consulente Tecnico d' Ufficio: **Ricci Marco architetto**

IL CTU
Marco Ricci architetto

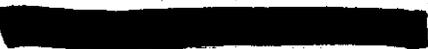


TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria delle esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n° 384/2013

Promossa da: **Italfondario Spa**

Contro : 

Giudice delegato : **Dott. ssa Chiara Serafini**

Custode giudiziario: **dott.ssa Avv. Giovanna Conticiani**

DESCRIZIONE DEI BENI DA PORRE IN VENDITA

LOTTO UNICO:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.

Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei debitori esecutati relativamente a:

TERRENI siti in Comune di Viterbo, loc.tà Sambuchete, censiti in catasto al:

- Foglio 221 p.lla 370 sem. arb. cl.5 sup. 7787 mq. R.D. € 16,09 – R.A. € 12,06
- Foglio 221 p.lla 62 AA seminativo cl.4 sup. 4400 mq. R.D. € 12,50 – R.A. € 9,09
AB bosco ceduo cl.4 sup. 2080 mq. R.D. € 1,61 – R.A. € 0,11
- Foglio 221 p.lla 63 seminativo irrig. cl.2 sup. 55370 mq. R.D. € 900,78 – R.A. € 357,45
- Foglio 221 p.lla 66 AA bosco ceduo cl.4 sup. 200 mq. R.D. € 0,15 – R.A. € 0,01
AB pascolo cespugliato cl.2 sup. 2040 mq. R.D. € 0,74 – R.A. € 0,32
- Foglio 221 p.lla 110 bosco ceduo cl.4 sup. 11120 mq. R.D. € 8,61 – R.A. € 0,57
- Foglio 221 p.lla 126 AA bosco ceduo cl.4 sup. 600 mq. R.D. € 0,46 – R.A. € 0,03
AB pascolo cespugliato cl.1 sup. 40 mq. R.D. € 0,02 – R.A. € 0,01

Marco Ricci
ARCHITETTO

IMMOBILI siti in Comune di Viterbo, loc.tà Sambuchete, censiti in catasto al:

- Foglio 221 p.lla 371 Z.C. 1 Cat. D/10 Rendita € 28,00
- Foglio 221 p.lla 372 Z.C. 1 Cat. D/10 Rendita € 4,00
- Foglio 221 p.lla 373 sub.1 Cat. A/3 Cl 1 Consistenza 5,00 vani Rendita € 451,90
- Foglio 221 p.lla 373 sub.2 Cat. A/3 Cl 1 Consistenza 6,00 vani Rendita € 542,28
- Foglio 221 p.lla 374 sub.2 Cat. D/10 Rendita € 2.640,00
- Foglio 221 p.lla 369 unità collabenti

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI.

Il compendio in oggetto è ubicato nel Comune di Viterbo, in Strada Sambuchete, in una zona agricola distante circa otto chilometri dal centro del capoluogo. Il compendio di fatto costituisce un'azienda agricola composta da terreni coltivati con sovrastanti: capannone ad uso stalla, tettoia/fienile, fabbricato ad uso residenziale composto da due unità immobiliari poste una al piano terreno ed una al piano primo con forno, magazzino e pollaio pertinenti. Completa la proprietà un fabbricato collabente, costituito da un casale su due piani edificato in epoca molto remota, ed alcune grotte scavate nel tufo. In prossimità del capannone ad uso stalla sono presenti due strutture in mattoni ad uso silos interrati. I terreni in prossimità dei manufatti non residenziali sono essenzialmente pianeggianti e coltivati a mais per uso foraggio; la parte di essi posta tra l'abitazione ed il fabbricato collabente è invece fortemente scoscesa e costituita da costoni in tufo con alberature di querce e lecci.

CONFINI.

La proprietà confina, secondo le risultanze catastali, con il fosso per tre lati, con la strada Sambuchete, con le p.lle 107 e 89 ad Est salvo se altri.

EPOCA DI COSTRUZIONE e STATO DI CONSERVAZIONE.

L'unità collabente, le grotte, il forno il pollaio e le abitazioni sono state realizzate ante 1967; il capannone ad uso stalla e la tettoia tra il 1981 ed il 1985. Le unità immobiliari oggetto della procedura si presentano in modesto stato di conservazione, l'unità collabente non è agibile.

CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA ai sensi della Legge 47 del 28.02.1985.

Gli immobili edificati dopo il 01 settembre 1967 sono stati autorizzati con regolari concessioni edilizie ma relativamente all'abitazione ed al capannone/stalla presentano difformità consistenti in diversa distribuzione interna e modifiche prospettiche. Il portico dell'abitazione, posto sul lato di ingresso, risulta abusivo.

SANABILITA'

In merito alle difformità riscontrate, le modifiche interne e prospettiche del capannone/stalla e dell'abitazione sono sanabili presentando una S.C.I.A. in sanatoria, con conseguente richiesta di compatibilità in ordine al vincolo paesaggistico presente nella zona. Gli oneri economici per effettuare tale operazione, comprensivi di onorari tecnici e di sanzioni amministrative, si stimano

approssimativamente in Euro 10.000,00 (diecimila/00). Relativamente invece al portico prospiciente l'abitazione, trattandosi di ampliamento in zona sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta, si ritiene che lo stesso non sia sanabile; viene pertanto stimato in Euro 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00) il costo per la demolizione dello stesso.

AGIBILITA'

Gli immobili risultano sprovvisti del certificato di agibilità.

CONFORMITA' della PLANIMETRIA CATASTALE allo STATO DELL' IMMOBILE.

Le planimetrie catastali depositate presso l' Agenzia del Territorio, catasto fabbricati, risultano conformi all' effettivo stato dei luoghi. Le grotte presenti sul terreno non sono accatastate.

DIVISIONE IN LOTTI

Date le caratteristiche del compendio immobiliare in esame, è lecita la formazione di un solo lotto,

DISPONIBILITA':

La proprietà è occupata dai debitori eseguiti .

<u>VALORE DI STIMA complessivo</u>	€.	485.859,80
A detrarre costi per regolarizzazioni e demolizioni	€.	13.500,00
A detrarre Posizione Debitoria ARSIAL su Riservato Dominio Al 31 Dicembre 2017	€	6.537,92
A detrarre Atto Notarile di Cancellazione di Riservato Dominio	€	2.000,00
<hr/>		
Totale Valore decurtato dei relativi costi e spese se la vendita viene eseguita entro il 31 dicembre 2017	€	463.821,88

PREZZO A BASE D' ASTA (in cifra tonda)

Diconsi €. 463.000,00 (euro quattrocentosessantatremila/00)

Qualora il compendio venga venduto dopo il 31 dic 2017 dovranno essere calcolati

gli interessi legali previsti dalla legge.

Si resta a disposizione per ogni delucidazione e chiarimento.

Viterbo, li 29 aprile 2016

Il CTU

Marco Ricci architetto

