

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°24/2020

-QUADRO SINOTTICO-

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO DA PORRE IN VENDITA

► LOTTO UNICO (F.30 P.LLA 366 SUB. 8) ◀

DATI CATASTALI

-N.C.E.U.- Comune di Civita Castellana (VT) Via Della Corsica n.40 pianoT,
Intestato a ██████████ proprietà 1/1

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
30	366	8	A/4	4	5 vani	361,52

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Piena proprietà 1/1 su abitazione, sita nel Comune di Civita Castellana (VT) in Via Della Corsica n.42/b.

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione abitativa inserita in un fabbricato abitativo,posta al piano terra, sita nel Comune di Civita Castellana (VT) in Via Della Corsica n.42/b, ubicata nella centro storico del paese.

L'immobile è accessibile dalla Via Comunale tramite un androne condominiale interno e una scala comune,che tramite un portone d'ingresso da accesso direttamente all'abitazione, così composta:-Ingresso direttamente nel soggiorno da cui si accede alla zona pranzo e cucina,dal soggiorno tramite un disimpegno si accede a due camere da letto e un bagno.

Tutti gli ambienti usufruiscono di luce ed areazione direttamente dalle finestre.

L'immobile nel suo complesso si trova in pessimo stato di conservazione,con lavori di ristrutturazione non completati.

CONFORMITA' CATASTALE

Nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sono state riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria catastale, consistenti in:

- 1- Diversa distribuzione degli ambienti interni;
- 2-spostamento di una porta nel bagno;

I relativi costi per la regolarizzazione catastale sono riportati di seguito.

CONFORMITA' URBANISTICA

-Il Fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situato nel Centro storico del Comune di Civita Castellana (VT) Via Della Corsica n.42/b, con inquadramento urbanistico da P.R.G. in zona A Centro Storico.

L' unità pignorata risulta essere stata edificata in data anteriore al 01/09/1967, successivamente in data 31/03/2000 è stata presentata un D.I.A. per opere di manutenzione straordinaria; non risulta presente un Certificato di Abitabilità/Agibilità.

Dal sopralluogo effettuato si rilevano delle difformità urbanistiche dell'immobile oggetto di esecuzione rispetto ai titoli assentito, riguardanti lo spostamento di una porta nel bagno e diversa conformazione del tramezzo della camera da letto.

Le irregolarità dell'immobile allo stato attuale risultano sanabili, con C.I.L.A. art.6 comma 7 DPR 380/2001.

I relativi costi per il ripristino dei luoghi sono riportati di seguito.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Calcolo utilizzando la superficie commerciale (calcolata al lordo delle pareti esterne, di metà delle pareti confinanti con altra u.i.u. e dei tramezzi interni).

- Prezzo al mq commerciale: € 450,00 /mqc
 - Calcolo superficie commerciale:
130,00 mq x 0,75 (coefficiente) = 97,50 mqc
 - Calcolo del valore di mercato:
97,50 mqc x 450,00 €/mqc = € 43.875,00
 - SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'
 - a) Redazione e presentazione C.I.L.A. (in sanatoria) comprensiva di oneri concessori e diritti di segreteria (standard) € 2.500,00
 - b) Aggiornamento Catastale € 450,00
- Restano.....€ 40.925,00

Prezzo base D'asta a corpo Euro 41.000,00 (quarantunomila/00)

Fabrica di Roma li 10/12/2021

IL C.T.U.
GEOM. GERMANO IANNONI
