

TRIBUNALE DI VITERBO
Esecuzione Immobiliare n. 140/2019 Rev.1/2019
QUADRO SINOTTICO
DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DA PORRE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà dell'esecutato per la quota pari a 1/1 su beni **immobili ubicati nel Comune di Montefiascone (VT) in località Pian di Monetto al Km. 93.900 della S.S. Cassia**, ricadenti secondo la Variante Generale al PRG, in Zona "D2" – Zona Industriale –Commerciale, costituiti da:

- **Capannoni/Depositi per lo svolgimento di attività artigianali, censiti al catasto Fabbricati al Foglio 68 part.IIa 185**, con superficie utile complessiva, disposta su più livelli, **di Mq 3.850,00** con annesso tettoie per lo stazionamento delle auto e lo stoccaggio dei materiali e relativa resede pertinenziale. Il tutto fondato su di una superficie di **ha 1 are 18 ca 40**.

Il gruppo edilizio principale è costituito a tre corpi di fabbrica affiancati. Il primo disposto su due livelli presenta al primo piano una parte occupata da uffici amministrativi, una sala mostra ed un alloggio per il custode. In copertura è presente un impianto fotovoltaico da 50 KW; I piani terra, dei tre edifici, comunicanti tra loro, sono utilizzati per lo svolgimento di attività artigiane.

I fabbricati sono realizzati in forza della **Concessione Edilizia N° 82/80 e successiva variante N° 116/84** e della **Concessione Edilizia N° 158/92 e successiva variante N° 148/95**, rilasciate dal Comune di Montefiascone. Lo stesso Comune ha espresso Parere favorevole per il **rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria** per opere realizzate in assenza di titoli edilizi, **dietro il pagamento di oneri concessori ed oblazioni**. Alcuni abusi non contemplati nel Permesso di Costruire in Sanatoria, non potranno essere sanati e quindi si rende necessario il ripristino dello stato assentito.

Al completamento dell'iter autorizzativo per le opere in sanatoria, dovrà poi seguire l'**Aggiornamento Catastale** e il **rilascio del nuovo Certificato di Agibilità**, in quanto il precedente risulta superato.

- **Terreno** censito in catasto al **Foglio 68 Particella 231** avente superficie pari a **26 are 60 ca** confinante con la predetta part.IIa 185, presenta i seguenti dati di classamento:

Qualità/Classe	Superficie			Reddito	
	ha	are	ca	Dominicale	Agrario
SEMINATIVO 3	0	26	60	Euro 10,30	Euro 4,12

- **Terreno** censito in catasto al **Foglio 68 Particella 234** avente superficie pari a **14 are 80 ca** confinante con la predetta part.lla 185, nonché con la part.lla 231 presenta i seguenti dati di classamento:

Qualità/Classe	Superficie			Reddito	
	ha	are	ca	Dominicale	Agrario
ULIV VIGNET 2	0	14	80	Euro 5,73	Euro 4,20

- **Terreno** censito in catasto al **Foglio 68 Particella 81** avente superficie pari a **22 are 40 ca** confinante con le part.lla 231, nonché con la part.lla 234 presenta i seguenti dati di classamento:

Qualità/Classe	Superficie			Reddito	
	ha	are	ca	Dominicale	Agrario
SEMINATIVO 3	0	22	40	Euro 8,68	Euro 3,47

I beni, non sono gravati da vincoli, risultano attualmente occupati dal debitore per lo svolgimento dell'attività artigianale.

Il valore di stima decurtato dei costi di demolizione delle opere non sanabili, degli oneri concessori e delle oblazioni per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, degli oneri per il rilascio del Certificato di Agibilità e l'aggiornamento catastale risulta il seguente:

• Valore di Stima.....	€ 2.043.517,65
• Demolizioni e smaltimento opere non assentite.....	€ 12.000,00 -
• Oneri concessori ed oblazione regolarizzazione edilizia	€ 15.729,54 -
• Certificato di Agibilità.....	€ 10.000,00 -
• Aggiornamento Catastale.....	€ 2.000,00 =
	Restano € 2.003.788,11

Prezzo a base d'asta dei beni pignorati arrotondato per difetto ad **€ 2.000.000,00 (diconsi euro duemilioni/00).**

II CTU