

Esecuzione Immobiliare n° 90 /2021**Descrizione dei beni pignorati da porre in vendita****Creditore procedente: XXXXXXXXXXXXX****(Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXX)****Debitore: Sig. ra XXXXXXXXXXXXXXXXX****LOTTO UNICO**

Diritti e oneri reali di piena Proprietà per l'intero Lotto costituito da numero una unità immobiliare urbana inserita all'interno di un fabbricato situato nel Comune di Grotte di Castro (VT) in Vicolo Parapetto n° XXX si caratterizza da un immobile destinato ad uso appartamento disposto su un unico livello al Piano seminterrato e più precisamente nel piano sottostrada rispetto alla Via Principale.

Descrizione degli immobili :**– APPARTAMENTO (Piano Seminterrato)**

Per accedere all'unità immobiliare dall'esterno si percorre la via Vicolo Parapetto fino ad una scala esterna comune alle unità circostanti tra cui anche l'unità oggetto di consulenza ; dalla Via e scendendo tale scale si arriva ad un cortile comune su cui appunto è situata la porta d'ingresso all'appartamento pignorato e l'ingresso ad un'altra unità immobiliare destinata ad appartamento di proprietà di Terzi.

L' accesso principale caratterizzato da una porta in legno con vetro satinato a forma di arco si immette nel vano Soggiorno , all'interno del quale è presente un camino , sempre nel Soggiorno da un lato è presente una porta che conduce sul vano Cucina che, con due vani adiacenti destinati a ripostiglio, risultano sotto il livello stradale rispetto alla Via Vicolo Parapetto ; nel lato opposto del Soggiorno è presente invece un disimpegno che collega al Servizio igienico completo di tutti i sanitari e cabina doccia e ad un corridoio su cui si estende la zona notte caratterizzata quest'ultima da due



camere da letto di cui una matrimoniale, il cui affaccio della propria finestra ricade verso via della Fratta .

Quanto descritto risulta meglio specificato nell'elaborato grafico del Rilievo e nell'elaborato fotografico eseguito in fase di sopralluogo.

Pertanto l'appartamento oggetto di valutazione si estende per l'intera superficie sul piano seminterrato del fabbricato o meglio al di sotto del piano stradale rispetto alla Via denominata appunto Vicolo Parapetto. Nei piani soprastanti sono presenti appartamenti con ingresso indipendente e tutti ad uso abitativo – residenziale. Quindi l'unità oggetto di valutazione, identificata con il sub. 11 confina per due lati con altre unità immobiliari urbane , un lato su Vicolo Parapetto piano sottostrada mentre l'ultimo lato si affaccia sulla pubblica Via , denominata Via della Fratta.

Tutti gli ambienti che costituiscono l'appartamento sono provvisti di superfici finestrate ad eccezione dei due Ripostigli situati all'interno della Cucina ,mentre all'interno di quest'ultima ,del Soggiorno e del Bagno è presente una finestra tipo “bocca di lupo” per ciascun ambiente di dimensioni piuttosto modeste rispetto alla relativa superficie calpestabile.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento risultano predisposti i radiatori ,di recente installazione, a servizio dei relativi ambienti ma risulta necessaria l'installazione di una caldaia a muro al fine di completare e quindi consentire il funzionamento dell'impianto stesso.

L'impianto elettrico invece risulta essere stato riadeguato in tempi piuttosto recenti ma al momento del sopralluogo è stata accertata la necessità di integrare l'impianto con l'installazione del salvavita e il successivo riallaccio del contatore elettrico in quanto non risultava attiva l'utenza.

Lo sviluppo totale della superficie utile interna è di 78,42 mq con un'altezza media pari a ml 3,10.

- 1- Soggiorno = 16,15 mq.**
- 2- Cucina = 11,38 mq.**
- 3- Ripositiglio = 3,87 mq**
- 4- Ripostiglio = 2,38 mq**
- 5- Disimpegno = 2,08 mq**
- 6- W.C. = 3,70 mq**
- 7- Disimpegno = 4,51 mq**
- 8- Camera da letto 16,55 mq**
- 9- Camera da letto 17,80 mq**



Le condizioni interne dell'immobile sono da considerarsi abbastanza buone e le pareti sono a intonaco civile , tinteggiati con colore bianco . Nel Soggiorno come anche in alcune pareti della Cucina risulta presente umidità per capillarità dovuta al fatto che risultano in posizione controterra e sottostante il piano stradale rispetto alla Via principale. I soffitti per quanto riguarda il vano destinato a Soggiorno , si presenta sotto forma di volta in conci di pietra a vista come anche il vano Cucina nonostante quest'ultima è stata intonacata. Nella zona notte invece i soffitti sono a cassettoni con travi in legno a vista.

Risulta comunque necessario l'allaccio di tutte le utenze e l'esecuzione di modesti interventi indispensabili per consentire al suo interno una normale abitabilità.

Tali interventi di carattere ordinario , già precedentemente accennati, risultano :

- Completamento dell'impianto idraulico a servizio della Cucina e del Bagno.
- Fornitura e posa in opera di rivestimento pareti Cucina .
- Completamento dell'impianto elettrico con installazione del Salvavita nel rispetto delle attuali Normative in materia.
- Completamento dell'impianto di riscaldamento/acqua calda sanitaria con installazione di caldaia murale e quant'altro necessita per rendere l'impianto funzionante a regola d'arte.
- Scartavetratura, stuccatura e rasatura di tutte le pareti interne ammalorate dovute alla presenza di umidità di risalita con successiva pittura a tempera.
- Installazione di porte interne su tutti gli ambienti che costituiscono l'appartamento; quest'ultime, già presenti all'interno dell'immobile, risultano nuove ancora confezionate e accatastate all'interno , destinate ad essere posizionate sui telai in legno già predisposti.

Per gli interventi ordinari sopra elencati, compresa la fornitura materiali e manodopera necessari a rendere l'appartamento abitabile, si stima un importo di spesa pari ad € 2.600,00 (Duemilaseicento/00).

Per quanto riguarda le finestre risultano in legno con ante in vetrocamera e quelle presenti nelle camere da letto sono corredate di persiane in legno.

La pavimentazione è caratterizzata dalla presenza di mattoni pieni di forma rettangolare , quest'ultimi risultano gli stessi dalla data di costruzione dell'intero fabbricato ma in buono stato di conservazione nonostante necessitano di un'accurata pulizia.

Durante le fasi di rilievo per l'appartamento oggetto di stima non sono state riscontrate incongruenze tra la scheda catastale (aggiornata al 02/07/2008) e lo stato di fatto.



Identificativi catastali , intestazioni , diritti e oneri reali :

Per l' immobile che costituisce il compendio pignorato situato nel Comune di Grotte di Castro e identificato catastalmente al Foglio 14 p.lla 581 sub. 11 secondo il Piano Regolatore Generale comunale ricadono in ZONA A – che prevede Centro storico.

L' immobile dal punto di vista Urbanistico è situato all'interno di un edificio del Centro Storico caratterizzato da unità che hanno una destinazione di tipo residenziale compreso anche l'unità oggetto di Consulenza con locali ed appartamenti destinati ad uso abitativo- residenziale.

- **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata all'interno del Comune di Grotte di Castro (VT) in Vicolo Parapetto n° XX, Piano Seminterrato . Il bene è censito al Catasto Fabbricati: **Foglio 14, Particella 581, sub. 11**, con le seguenti caratteristiche catastali: Categoria **A/2** di classe **1** con consistenza di **4,5 vani** ed una rendita pari a **€ 348,61**.

L'unità sopra descritta e costituente l'intero LOTTO UNICO è interamente insistente nella particella 581 del Foglio 14 del Comune di Grotte di Castro (VT) e ha le seguenti intestazioni:

1. **XXXXXXXXXXXXXXXX** - nata a **XXXXXX** il **XXXXXX**
CF: **XXXXXXXXXXXXXXXX**- diritti e oneri reali: proprietà per 1/1.

Stato detentivo, di regolarità con costi e gravami:

Stato di occupazione:

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare che costituisce il LOTTO UNICO non risulta occupata.

A seguito di richiesta formale all'Agenzia delle Entrate, quest'ultima ha comunicato tramite dichiarazione scritta che, in base ai soggetti e all'immobile pignorato richiamato nella richiesta, non sono presenti contratti di locazione.

Oneri condominiali:

Per l'unità immobiliare pignorata situata all'interno del Centro storico del Comune di Grotte di Castro in Vicolo Parapetto n. XX identificata con il sub. 11 della p.lla 581 – Foglio 14,



non risulta avere in modo Formale una gestione Condominiale essendo l'immobile stesso con ingresso indipendente e inserito all'interno di un edificio nel Centro Storico di entità modesta e per la quale non è obbligatoriamente prevista, dal punto di vista Legale, la Nomina Formale di un Amministratore Condominiale e pertanto non risultano esserci degli oneri.

Difformità urbanistiche.

Per quanto riguarda lo sviluppo interno del sub. 11 della p.lla 581 – Foglio 14 (appartamento) non sono state riscontrate delle incongruenze con gli attuali elaborati agli atti presso il Catasto.

Per l'immobile che costituisce il compendio pignorato situato nel Comune di Grotte di Castro e identificato catastalmente al Foglio 14 p.lla 581 sub. 11 essendo ubicato all'interno del Centro Storico non risulta essere presente agli Atti e quindi negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune una tracciabilità della Storia Urbanistica, in quanto la propria realizzazione e quindi anche del relativo Fabbricato su cui è situato l'immobile oggetto di stima, risulta in periodi antecedenti sia l'anno 1967 ma anche l'Istituzione del Catasto Italiano del 1939.

Pertanto fino all'attualità non risultano Pratiche Edilizie presentate presso il Comune di Grotte di Castro in modo individuale per l'immobile pignorato e oggetto di Consulenza come da dichiarazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale a seguito di richiesta del sottoscritto CTU tramite PEC per l'Accesso agli Atti finalizzata appunto alla verifica di presenza o meno di relative pratiche edilizie e documentazione Urbanistica.

Il valore totale del lotto è dato dal valore opportunamente decurtato dell'unità immobiliare che lo costituisce.

VALORE TOTALE LOTTO UNICO = 33.524,55 €

- DETRAZIONI DAL VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO PER:

- Spesa per fornitura materiale ed esecuzione degli interventi di completamento sopra descritti necessari a rendere l'appartamento abitabile = - **2.600,00 €**
- Assenza di garanzie per vizi del bene venduto: - **5% = - 1.676,22 €**



TOTALE VALORE LORDO DI MERCATO: 29.248,33 €

TOTALE VALORE LORDO PER ARROTONDAMENTO : 29.250,00 €

VALORE TOTALE ALLO STATO ATTUALE PER L'INTERO

LOTTO UNICO STIMATO E' PARI A € 29.250,00 -

Il CTU

Geom. Evangelista Farina

