

Esecuzione Immobiliare n° 120 /2021

Descrizione dei beni pignorati da porre in vendita**Creditore procedente: XXXXXXXXXXXXXXXX**

(Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX)

Debitori: Sig. ri XXXXXXXXX e XXXXXXXXX**LOTTO UNICO**

Diritti e oneri reali di Comproprietà per l'intero Lotto costituito da numero una unità immobiliare urbana inserita all'interno di un fabbricato situato nel Comune di Ronciglione (VT) in Via Giovanni Dolci n° XX , si caratterizza da un immobile destinato ad uso appartamento disposto su un unico livello al Piano secondo rispetto alla Via Principale.

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

Per accedere all'unità immobiliare dall'esterno si percorre un tratto di cortile a servizio sia del fabbricato su cui insiste l'appartamento pignorato ma anche a servizio del fabbricato gemello e attraverso il quale conduce ai rispettivi portoni condominiali, dopo il quale si ha accesso all'androne condominiale e al relativo corpo scala munito di ascensore.

Raggiunto il pianerottolo condominiale al secondo piano , si giunge all'appartamento oggetto di stima e il cui accesso principale immette nel vano ingresso, all'interno del quale , in un lato si estende un ampio Soggiorno con l'angolo cottura servito da un balcone che si affaccia sulla Strada denominata Viale della Resistenza mentre nell'altro lato opposto al Soggiorno è presente la zona notte caratterizzata da un ripostiglio, una camera da letto matrimoniale servita da un balcone con affaccio sempre nella strada principale , un unico servizio igienico completo di tutti i sanitari , una camera da letto singola .



Pertanto l'appartamento oggetto di valutazione si estende per l'intera superficie sulla parte centrale del piano secondo mentre ai lati (lato destro e sinistro del piano) si estendono altri due appartamenti ad uso abitativo.

Tutti gli ambienti che costituiscono l'appartamento sono provvisti di superfici finestrate ad eccezione del vano ingresso e del ripostiglio . Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento risulta autonomo alimentato da una caldaia murale a metano presente all'interno del servizio igienico e destinata anche al riscaldamento dell'acqua sanitaria.

Lo sviluppo totale della superficie utile interna è di 68,20 mq con un'altezza media pari a ml 2,95.

Lo sviluppo totale delle superfici scoperte (balconi) è di 15,46 mq

- 1- Ingresso = 10,05 mq.**
- 2- Ripostiglio = 0,90 mq**
- 3- Camera da letto 1 = 16,05 mq**
- 4- Bagno = 5,39 mq**
- 5- Camera da Letto 2 = 10,57 mq**
- 6- Cucina / Soggiorno = 25,24 mq**
- 7- Balcone 1 = 7,62 mq**
- 8- Balcone n° 2 = 7,84 mq**

Le condizioni interne dell'immobile sono generalmente buone, le pareti e i soffitti sono a intonaco civile e tinteggiati prettamente con colore bianco mentre una camera da letto risulta di diversa tonalità di colore . La pavimentazione interna è della medesima tipologia in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno . L'accesso principale all'ingresso dell'appartamento è caratterizzato da una porta in legno non blindato mentre le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi risultano nuovi , piuttosto recenti , e sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera ; ogni finestra e porta finestra è caratterizzata dalla presenza di una controfinestra in alluminio con un vetro e da tapparelle. L'impianto elettrico risulta in buone condizioni, adeguato quest'ultimo per quel che riguardano le scatole elettriche , le placche e le luci d'emergenza nel rispetto delle normative vigenti.

Durante le fasi di rilievo non è stata riscontrata incongruenza tra la scheda catastale (presentata il 08/02/1976) e lo stato di fatto ad eccezione dal fatto che l'attuale camera da letto identificata con il numero 2 del rilievo dello stato attuale risultava catastalmente destinata a cucina ma in loco quest'ultima è stata disposta nel vano adiacente destinato a Soggiorno, servito quest'ultimo dal balcone secondo il rilievo dello stato attuale.



Pertanto ,in fase di sopralluogo, è risultato che all'interno del Soggiorno è stato realizzato l'angolo cottura precisamente nella parete confinante con l'attuale camera da letto 2 utilizzando quindi gli stessi impianti già predisposti sulla medesima parete ma destinandoli alla parte opposta, appunto nel vano Soggiorno . In ogni caso le tramezzature interne non hanno subito nessuna variazione.

Identificativi catastali , intestazioni , diritti e oneri reali :

Per l' immobile che costituisce il compendio pignorato situato nel Comune di Ronciglione (VT) e identificato catastalmente al Foglio 6 p.lla 239 sub. 33 , secondo il Piano Regolatore Generale comunale ricadono in **ZONA B1** – che prevede zona totalmente edificata.

La relativa Concessione e Autorizzazione rilasciata dal Comune di Ronciglione (VT) per la costruzione dell' intero edificio, fanno riferimento ad unità immobiliari di tipo civile con locali al piano terra lato strada ad uso commerciale mentre dal piano primo e soprastanti insistono appartamenti ad uso abitativo- residenziale.

Il compendio e quindi la proprietà presso la quale è stato eseguito l'accesso è così distinta :

- **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata all'interno del Comune di Ronciglione (VT) in Via Giovanni Dolci n° XX, Piano Secondo . Il bene è censito al Catasto Fabbricati: **Foglio 6, Particella 239, sub. 33**, con le seguenti caratteristiche catastali: Categoria **A/2** di classe **2** con consistenza di **4,5 vani** ed una rendita pari a € **499,67**.

I beni pignorati di cui sopra elencati hanno le seguenti intestazioni:

1. XXXXXXXXXXXX - nato in XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX
CF: XXXXXXXXXXXXXXXX- diritti e oneri reali: proprietà per 1/2 .
2. XXXXXXXXXXXXXXXX - nato in XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX
CF: XXXXXXXXXXXXXXXX- diritti e oneri reali: proprietà per 1/2 .



Stato detentivo, di regolarità con costi e gravami:

_Stato di occupazione:

L'unità immobiliare che costituisce il LOTTO UNICO, identificata al Foglio 6 del Comune di Ronciglione (VT) p.lla 239 sub. 33 risulta occupata da affittuario con regolare contratto di locazione registrato presso l'Agenzia dell'Entrate .

A seguito di formale richiesta, l'Agenzia dell'Entrate ha comunicato che in base ai soggetti e all'immobile pignorato richiamato nella richiesta, è presente un contratto di locazione.

_Oneri condominiali:

Le spese annue di gestione sono pari ad 323,43 € annui .

In merito ai pagamenti negli ultimi due anni da parte dell'intera proprietà oggetto di perizia e appartenente ai Debitori eseguiti , risultano dal punto di vista economico pendenze nei confronti del Condominio per la relativa quota millesimale di 43,074/1000 riferita interamente al subalterno 33 , oggetto di esecuzione, per un importo complessivo di € 1.352,00 salvo eventuali modifiche di dettaglio all'esito dell'approvazione del redigendo bilancio consuntivo al 31/12/2021 come dettagliatamente specificato nella dichiarazione dell'Amministratore . Tale importo è stato decurtato dal Valore finale complessivo del Compendio pignorato oggetto di valutazione e pertanto l'acquirente, appena espletate le procedure di trasferimento, dovrà prendersi carico di tali oneri nei confronti del Condominio. Sono presenti vincoli ed oneri di natura condominiale non corrisposti , poiché risulta trascritto nei confronti dei Debitori Eseguiti decreto ingiuntivo n° 431/2020 dal Giudice di Pace del Tribunale di Viterbo in data 16/06/2020 .

_Difformità urbanistiche.

Per quanto riguarda lo sviluppo interno dell'unità immobiliare costituente il Lotto unico identificata al Foglio 6, p.lla 239 – sub. 33 (appartamento) non sono state presentate dalla Costruzione della palazzina Pratiche urbanistiche per eventuali interventi edilizi ; l'appartamento ha mantenuto invariata la disposizione interna e le relative tramezzature fin dall'Anno di costruzione risalente al 1972 .

Pertanto dal 1972 all'attualità non risultano Pratiche Edilizie presentate presso il Comune di Ronciglione in modo esclusivo per l'immobile pignorato.



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

VALORE TOTALE LOTTO UNICO = 59.607,75 €

- DETRAZIONI DAL VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO PER:

- Oneri e spese condominiali che all'attualità risultano insoluti secondo quanto dichiarato dall'Amministratore del Condominio su cui insiste l'unità che costituisce il compendio pignorato e per la quale è in atto Decreto ingiuntivo e Ipoteca Giudiziale da parte del Condominio nei confronti del Debitore esecutato : - **1.352,00 €**
- Assenza di garanzie per vizi del bene venduto: - **5% = - 2.980, 38 €**

TOTALE VALORE LORDO DI MERCATO: 55.275, 37 €

TOTALE VALORE LORDO PER ARROTONDAMENTO : 55.275, 00 €

VALORE TOTALE ALLO STATO ATTUALE PER L'INTERO

LOTTO UNICO STIMATO E' PARIA € 55.275, 00 -

II CTU

Geom. Evangelista Farina

