TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare RE **n°80/2025**

Promossa da: LEVITICUS SPV S.R.L.

CUSTODE : NOTAIO Ciambella Bianca Maria
L'ESPERTO ESTIMATORE: ARCH. Chiara Rosetto

LOTTO N. 1

DIRITTO Il bene in oggetto è pignorato per intero al debitore esecutato

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

L'unità immobiliare in oggetto è sita all'interno di un fabbricato composto da 7 unità immobiliari che si sviluppa su quattri livelli ubicato nel Comune di Corchiano, al quale si accede da via Sant'Antonio snc.
Il piano terra è composto da un soggiorno di circa 28,00 mq, un bagno di circa 5,00 mq, una cucina di circa 11,00 mq e un terrazzo di circa 37,00 mq. Il piano seminterrato è raggiungibile tramite una scala interna posta in soggiorno ed è composto da due stanze rispettivamente di circa 15,00 mq e 21,00 mq, da una stanza di circa 6,00 mq da cui si accede ad un bagno di circa 7,00 mq e da una stanza di circa 6,00 mq da cui si accede a uno spazio esterno privato di circa 6,00 mq, quest'ultima camera presenta anche un ripostiglio di 2,00 mq,

Finiture e impianti:

L'unità immobiliare presenta pavimentazioni in gres, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in pvc con doppio vetro. L'impianto elettrico risulta dotato di dispositivo salvavita, è presente l'impianto idraulico dotato di caldaia. È presente la predisposizione dell'impianto di riscaldamento con relativa rete di distribuzione ma non sono presenti i terminali. È presente una stufa allo stato attuale non collegata ad alcun sistema impiantistico. L'immobile risulta allacciato alla rete del gas metano. Sono inoltre installate due unità di climatizzazione, una in soggiorno e una nella stanza di maggiori dimensioni al piano seminterrato. Il terrazzo al piano terra, insistente sul muro di contenimento del sottostante piano seminterrato, presenta condizioni statiche fortemente compromesse, si notano crepe evidenti e agli angoli risultano installati elementi di fasciatura finalizzati al contenimento delle criticità rilevate.
Il computo metrico estimativo redatto dall'ing. Follatello nel 2018, redatto su incarico del tribunale di Viterbo all'interno della procedura 262/13, aggiornato ai prezzi correnti, quantifica il costo degli interventi di consolidamento in circa € 80.828,00. Tale costo, in via cautelativa, verrà detratto in parti uguali dal valore delle quattro unità immobiliari pignorate, in misura pari a un quarto (1/4) per ciascuna di esse, salvo eventuali diversi accordi tra le parti o contenziosi, da definirsi sulla base delle tabelle millesimali appositamente redatte per la ripartizione delle spese relative alle opere di consolidamento del muro di sostegno.

DATI CATASTALI

Immobile sito nel comune di Corchiano, composto da piano seminterrato e piano terra:
- N.C.E.U. Comune di Corchiano –
foglio 14 p.lla 640 sub. 3 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5,5 – Rendita € 340,86.

CONFINI

confinante con sub 4 – sub 6, part.lla 640 ente urbano, via sant'Antonio

CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.

La corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme, ad eccezione del piano seminterrato nel quale si rileva una modifica non autorizzata della destinazione d'uso.

CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONE EDILIZIE RILASCIATE E CONDONI.

Iter autorizzativo:

- Permesso di Costruire n. 14 del 16/10/2006 pratica edilizia n. 29/2006;
- D.I.A. n. 69/2007 relativa a varianti non essenziali.
- Inizio dei lavori dichiarato in data 27/11/2006;
- Fine lavori dichiarato in data 24/11/2008;

L'immobile non risulta conforme rispetto ai titoli edilizi precedentemente elencati a causa delle difformità di seguito elencate:

- modifica della destinazione d'uso del piano seminterrato;
- diversa distribuzione interna al piano terra;
- spostamento di circa 40 cm della finestra del bagno al piano terra;

Le difformità riscontrate risultano sanabili solo in parte. In particolare, non sono sanabili:
il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da sala hobby/deposito/stireria (destinazione non residenziale infatti non inclusa nei calcoli volumetrici allegati al titolo edilizio) a residenziale; pertanto tale superficie dovrà essere ripristinata alla destinazione originaria.
Per quanto riguarda le difformità sanabili, che riguardano le modifiche dei tramezzi interni, e la modifica dell' apertura eseguita su muratura portante, le stesse possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria presso il Comune di Corchiano, comprensiva sia delle modifiche interne sia di quelle prospettiche. Si precisa che, data la presenza di interventi sulle murature portanti, oltre alla SCIA in sanatoria presso il Comune di Viterbo, risulta necessaria anche la presentazione di una sanatoria al Genio Civile, in quanto la struttura del manufatto è in muratura portante. Ai fini della sanatoria presso il Genio Civile sarà necessario procedere al calcolo strutturale delle opere realizzate, al fine di verificare il rispetto dei parametri imposti dalla normativa vigente. Qualora dalle verifiche risulti la conformità strutturale, sarà possibile procedere alla sanatoria senza la necessità di interventi strutturali; qualora invece la struttura non rispetti i limiti normativi, si renderanno necessari interventi di adeguamento strutturale.
Tali calcoli dovranno essere redatti da un ingegnere specializzato nel settore; i relativi costi risultano di difficile quantificazione allo stato attuale, in assenza di tutti gli elementi necessari per una completa valutazione dello stato di fatto e degli eventuali interventi da eseguire.
I costi per la sanatoria possono essere stimati in circa € 5.000,00.

AGIBILITA'

Non e' presente Certificato di Agibilità.

LOCAZIONE

E' presente un contratto di locazione non opponibile alla procedura.

OCCUPAZIONE

Risulta occupato

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO

RESIDENZA
750,00 Euro/mq. sup lorda (settecentocinquantaeuro)
110,50 mq/lordi
110,50 x 750,00 = 82.875,00 €

VALORE DEL COMPENDIO ALLO STATO ATTUALE

82.875,00 €

COSTI PER SANARE LE DIFFORMITA'

5.000,00 €

COSTO PRO QUOTA PER LE OPERE DI CONSOLIDAMENTO DEL MURO DI SOSTEGNO

20.207,00 €

VALORE DEL COMPENDIO

82.875,00 - 25.207,00 = 58.668,00 €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

Arrotondamento a 58.000,00 € (cinquantottomilaeuro)