

UNIONE BANCHE ITALIANE s.p.a. (UBI BANCA) /  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE: dott. Antonino Geraci  
CUSTODE: dott. Andrea Usai  
C.T.U.: arch. Massimo Cirioni

### QUADRO SINOTTICO

L'immobile pignorato si trova fuori dal centro storico di Vitorchiano in località Sodarella, via degli ulivi n. 37, sul lotto n. 1 del Piano di Edilizia Economica e Popolare formato ai sensi della legge 167/72, 865/71 e 457/78 ed adottato con deliberazione consigliere n. 21 del 29.01.1981 e successive deliberazioni.

L'app.to, non fa parte di un condominio. I dati catastali attuali dell'immobile pignorato sono i seguenti: Catasto Fabbricati del comune di Vitorchiano al Foglio n. 11, particella n. 968 sub n. 2 cat. A/2 classe 4 di vani 4 Sup. catastale mq 83, escluse aree scoperte mq 76, Rendita € 361,52"

Trattasi di LOTTO UNICO

Quota di piena proprietà di una delle dodici unità immobiliari rappresentate da tre blocchi di abitazioni a schiera realizzate in base al permesso di costruire n. 17/2005 del 13.05.2005 e alla successiva variante n. 69/2007 del 30.11.2007.

In particolare, quella eseguita fa parte del villino del primo blocco, costituito da quattro unità immobiliari, due al piano terra e due al piano 1° e 2°.

L'appartamento eseguito si sviluppa al piano terra. Ha l'accesso da una corte di pertinenza esclusiva ed è costituito da un ingresso – angolo cottura, una cameretta, una camera da cui si accede ad un balcone, un ripostiglio, un bagno e un portico davanti all'ingresso. Al piano S1 è ubicato un garage di pertinenza esclusiva. L'altezza degli ambienti abitabili è pari a m.l. 2,70, mentre il garage ha un'altezza pari a m.l. 2,15. La superficie utile dell'appartamento è pari a mq 57,20, il balcone ha una superficie utile di mq 4,10, il portico di mq 18,60, l'autorimessa di mq 27,40 e la corte esclusiva di mq 58,40. La superficie commerciale totale è pari a mq 96,09. Tutti gli ambienti dell'abitazione, a parte il ripostiglio sono dotati di finestra e persiane .in legno con vetri termici.

La struttura portante della costruzione è costituita da blocchi di laterizio del tipo poroton con tetto realizzato in travetti precompressi e laterizi, ricoperto con manto di tegole in laterizio. Le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati intonacate, rasate e tinteggiate. Le pareti interne portanti sono anch'esse intonacate, rasate e tinteggiate. Il portico davanti all'ingresso è stato realizzato con pilastri e copertura in legno. La porta di ingresso è in legno del tipo blindata. Le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e termoidraulico con caldaia a metano situata all'esterno sul balcone e i radiatori sono in metallo elettroverniciato.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento del bagno.

Esternamente il fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato.

L'app.to con la corte esclusiva, confina a nord con l'u.i. distinta con il sub n. 1, a sud, ad est e a ovest con l'area comune di tutte e dodici le unità immobiliari. Sopra di esso, al piano primo, insiste una unità immobiliare che si sviluppa anche in parte della superficie al piano secondo.

Il passo carrabile per accedere ai garage è posto sul lato sud dei blocchi di abitazione costituenti il compendio immobiliare di cui fa parte l'immobile eseguito.

Attualmente il bene oggetto di pignoramento risulta occupato senza titolo dal sig. XXXXXXXXXXXX dal suo nucleo familiare.

La zona dove è ubicato l'immobile pignorato come da comunicazione del 16.01.2021, prot. 777 del comune di Vitorchiano non è soggetta ad usi civici né altri tipi di vincoli



Nel progetto approvato non era previsto il balcone di mq 4,10 sul lato nord dell'appartamento, non era previsto il portico realizzato davanti all'ingresso di superficie pari a mq 18,60, l'altezza dell'autorimessa è pari a m.l. 2,15 rispetto a m.l. 2,70 previsti, inoltre è variata la disposizione planimetrica interna.

Ad oggi l'immobile non è conforme, per i motivi sopraesposti al progetto approvato e alla planimetria catastale allegata all'atto di compravendita. Non sono state segnalate da parte dell'ufficio settore urbanistica del comune di Vitorchiano pratiche di condono edilizio presentate.

Tali modifiche si possono sanare attraverso la presentazione di una pratica edilizia (permesso di costruire in sanatoria), che sani le difformità urbanistiche e da una pratica tecnica che sani le difformità strutturali.

Il comune di Vitorchiano ha rilasciato in data 4 febbraio 2008 su questo immobile il certificato di agibilità in data 4 febbraio 2008 n. 04 del registro, prot. 467.

VALUTAZIONE al netto delle spese ipotizzate per la regolarizzazione urbanistica – catastale e la riduzione del portico:

€ 86.725,00 (ottantaseimilasettecentoventicinque/00)

Viterbo 29.03.2021

Il Tecnico incaricato CTU  
Arch. Massimo Cirioni