

QUADRO SINOTTICO - Lotto unico

Diritti: 1/1 (quota intera) piena proprietà.

Immobili: siti a Montefiascone in via Paternocchio nr. 73, consistenti in un fabbricato con abitazione su unico piano terra ed area pertinenziale, oltre a due locali seminterrati, ovvero: - **Abitazione** a piano terra, censita in catasto fabbricati al foglio 36 particella 80 sub.2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 89 mq, Rendita di € 162,68; - **Magazzino** al piano seminterrato, censito in catasto fabbricati al foglio 36 particella 80 sub.3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 30 mq, Superficie Catastale 40 mq, Rendita di € 14,56; - **Magazzino** con grotta al piano seminterrato (sotto 2), censito in catasto fabbricati al foglio 36 particella 1211, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 38 mq, Superficie Catastale 38 mq, Rendita di € 15,70; - **area di pertinenza** del fabbricato distinta in catasto terreni al foglio 36 particella 760, Ente Urbano, Qualità corte, superficie 124 mq, - **Terreno** censito in catasto terreni al foglio 36 particella 79, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie 225 mq, R.D. € 0,87 e R.A. € 0,35. Ai beni si accede attraversando la particella 726 (ex 79 parte) che è di altra proprietà e che costeggia via Paternocchio, quindi si dovrà costituire sulla stessa una servitù di passaggio al costo di **2.200,00 €** circa.

Il lotto dei beni è confinante a nord con la descritta particella 726, a est con le particelle 92-1291-1292-522, a sud e a ovest part. 78. L'area interessata è tutta recintata con paletti e rete metallica parte su cordolo in calcestruzzo e parte su muretto. Il fabbricato è in muratura di tufo parte a faccia vista e parte intonacato e tinteggiato, ed ha il manto di copertura in tegole di laterizio; è allacciato al servizio comunale di acquedotto e alla linea elettrica, non ha fornitura di gas. La fognatura è allacciata alla fossa a tenuta presente nella vicina particella 78 di altra proprietà, su cui è costituita una servitù di passaggio a favore del magazzino/grotta di cui alla particella 1211. Non è stata fornita la certificazione per nessuno degli impianti. Si descrivono in dettaglio i beni oggetto della presente.

Abitazione sub.2 di circa 62,60 mq utili, con ingresso direttamente dalla cucina/pranzo su cui è presente un camino con forno in muratura montato all'esterno del fabbricato, a sinistra c'è un disimpegno di accesso a due camere e un bagno. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, mentre le pareti di bagni e angolo cottura sono parzialmente rivestiti con piastrelle; i pavimenti sono rivestiti con marmette di cemento e graniglia; il tetto ha la struttura portante in legno, mentre i solai piani sono in putrelle e tavelloni. Le finestre sono in legno con ante interne tipo "scuri"; le porte interne sono in legno. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, nel bagno c'è uno scaldabagno elettrico per fornire l'acqua calda sanitaria. Sono visibili varie macchie sul soffitto dovute a vecchie infiltrazioni di acqua dal tetto. Interni ed esterni non sono ben mantenuti né curati, e



tutto l'appartamento necessita di manutenzione e pulizia; non sono visibili crepe o fessure che manifestino problemi strutturali. **Magazzino sub.3** di circa 30,50 mq utili a piano seminterrato composto da due vani consecutivi con accesso dall'area pertinenziale attraverso una porta in legno a due ante tutto il magazzino è allo stato grezzo, ovvero senzaintonaci e pavimenti. È presente l'impianto elettrico funzionante di cui non risultano certificazioni. **Magazzino/grotta part.1211** di circa 36,50 mq utili a piano seminterrato composto da due vani consecutivi e uno laterale con accesso dall'area pertinenziale, passando per un tratto sulla particella 78(altra proprietà) su cui è costituita una servitù di passaggio, delimitata da una recinzione. Si tratta di una struttura interamente scavata nella roccia, integrata in alcuni punti da una muratura in blocchetti di tufo legati da malta cementizia. Il tutto risulta abbandonato da anni all'incuria non ci sono infissi o impianti di nessun tipo; la stessa risulta avere una diversa distribuzione degli ambienti rispetto alle emergenze catastali, ma a causa della difficoltà di accesso non è stato possibile rilevarne la consistenza; l'accatastamento è da aggiornare per una "miglior rappresentazione grafica" con una spesa preventivabile in **1.600,00 €** circa. **Terreno part.79** di circa 225,00 mq giardino incolto con siepe e alcuni alberi da frutto, ingombro di oggetti vari. **Terreno part.760** di circa 124,00 mq quale area pertinenziale al fabbricato di cui al sub.2 e 3, destinato a giardino, il tutto è incolto e abbandonato all'incuria; lo stesso è posto su due livelli e vi si trovano le scale per accedere ai piani seminterrati già citati.

Il fabbricato monofamiliare ed i magazzini sono stati realizzati in epoca precedente al 1967, e NON risultano titoli abilitativi per opere edilizie e agibilità. Non risultano istanze di condono.

Il bene pignorato è occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie.

Non risulta l'esistenza di vincoli, usi civici o oneri di natura condominiale.

Superficie commerciale totale 107.60 mq.

Valore stimato dell'immobile: € 50.000,00 (cinquantamila euro).

Fabrica di Roma (VT) 24/01/2024.

