

QUADRO SINOTTICO GENERALE: LOTTO 1 VITERBO

- Foglio 200 Part.IIa 882 Catasto Fabbricati , cat. D/6, rendita 14.822,00 €;
- Foglio 200 Part.IIa 882 Ente Urbano (comprende le particelle 31 e 313) della superficie catastale di Ha 2.52.25;

| | |
|--|--|
| <i>E.I. N° 83/2018</i> | A carico di _____ srl, CF/PI e Iscrizione Registro Imprese VT _____, REA N. _____ con sede a Viterbo in Strada Teverina n. _____, nella persona di _____ in qualità di Rappresentante Legale dal _____, nato a _____ il _____, CF: _____. |
| Natura e Descrizione del Bene Pignorato _____ SUPERFICIE UTILE _____ Stato Detentivo e canone di locazione _____ | DIRITTI DI PROPRIETA', QUOTA DI 1/1 sui TERRENI e sull'IMMOBILE. ✓ DESCRIZIONE GENERALE: UBICAZIONE , edificio per esercizi sportivi con fine di lucro, sito a Bagnaia (Vt) Località _____, confinante con _____ salvo altri. L'area faceva parte delle proprietà della _____, in adiacenza alla prestigiosa Villa Lante in Bagnaia e confinante con le abitazioni di edilizia popolare di Bagnaia. Complesso sportivo – ricreativo costituito da tre edifici: -una Palestra/Centro Benessere al piano seminterrato serviti anche da un ascensore, al piano terra una sala polifunzionale adibita a Bar/Ristorante con una terrazza panoramica, accanto al quale ci sono due campi da tennis in erba sintetica, - Edificio/Foresteria a servizio della piscina all'aperto, - Gradinate a servizio di 3 campi da tennis in terra rossa, con annessi spogliatoi e servizi tecnici. Gli edifici sono stati realizzati intorno agli anni 2006-2009, in c.a. e solai tradizionali: l'edificio principale adibito a palestra/centro benessere e ristorante è in corso di manutenzione straordinaria, mentre le gradinate e la foresteria sono in discrete condizioni manutentive. ✓ CENTRO BENESSERE/PALESTRA/BAR/RISTORANTE . L'intervento di manutenzione straordinaria, prevede lo spostamento di tramezzature interne, l'integrazione degli impianti tecnologici esistenti, senza cambiamento di destinazione d'uso: sono state posate nuove pavimentazioni e rivestimenti, mentre gli impianti elettrico, idrico-sanitario sono stati adeguati. Le finestre sono in alluminio senza oscuramenti esterni. Il piano terra è servito da una grande terrazza panoramica, ripavimentata in parte. I DUE CAMPI DA TENNIS in erba sintetica sono stati appena ristrutturati e sono recintati. FORESTERIA/PISCINA. La piscina anche è stata parzialmente modificata, ripavimentata la parte circostante ed ampliata nelle dimensioni, mentre la foresteria non è stata oggetto di intervento. GRADINATE/SPOGLIATOI. Gli spogliatoi sotto le gradinate sono in discrete condizioni manutentive, riscaldati da una caldaia murale a GPL. Le gradinate, così come gli spogliatoi sono a servizio di tre campi da tennis in terra rossa, in discrete condizioni e parzialmente recintati. ✓ CARATTERISTICHE PECULIARI : si tratta di un complesso sportivo-ricreativo con un buon potenziale, situato in un luogo geograficamente spostato rispetto al centro cittadino, ma in un punto panoramicamente di grande valore e pregio. Ad oggi il complesso risulta non più produttivo, a causa di un intervento di Manutenzione Straordinaria, che però ne ha migliorato l'aspetto architettonico e funzionale, adeguandolo alle nuove richieste del mercato. L'intervento ha visto la sistemazione della grande terrazza che si apre sul panorama circostante, che potrà essere sfruttata durante la stagione estiva. ✓ IMPIANTI : Gli ambienti sono riscaldati con ventilconvettori e radiatori in alluminio alimentati da una Centrale Termica a combustione di nocchie. L'impianto elettrico è in corso di adeguamento, è dotato di Quadro Elettrico e Interruttore Salvavita. ✓ SUPERFICIE UTILE E NON RESIDENZIALE : PIANO seminterrato, terra, foresteria, spogliatoi SU 1012.40 mq + SNR mq 764.70 + PISCINA+TRE CAMPI TENNIS TERRA ROSSA+DUE CAMPI TENNIS ERBA SINTETICA+VERDE PRIVATO. ✓ STATO DETENTIVO : il Centro sportivo-ricreativo risulta occupato in virtù di un Contratto di Locazione di immobile di uso diverso da abitativo, di durata ultranovennale, stipulato tra _____, in qualità di LR della _____ e _____ in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della _____, con sede legale a Roma in _____. Il canone d'affitto risulta non congruo e quindi il suddetto rapporto locativo si palesa come inopponibile nei confronti dell'eventuale aggiudicatario in sede d'asta. |

QUADRO SINOTTICO GENERALE: LOTTO 1_VITERBO

- Foglio 200 Part.IIa 882 Catasto Fabbricati , cat. D/6, rendita 14.822,00 €;
- Foglio 200 Part.IIa 882 Ente Urbano (comprende le particelle 31 e 313) della superficie catastale di Ha 2.52.25;

| | |
|---|--|
| E.I. N° 83/2018 | A carico di _____ srl, CF/PI e Iscrizione Registro Imprese VT _____, REA N. _____ con sede a Viterbo in Strada Teverina n. _____, nella persona di _____ in qualità di Rappresentante Legale dal _____, nato a _____ il _____, CF: _____. |
| CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA eventuali difformità | <p>✓ <u>L'IMMOBILE</u>, è assentito sia dal punto di vista edilizio che urbanistico dai seguenti Permessi e AUTORIZZAZIONI: PRATICA EDILIZIA N° 015/05, Parere Servizio Sportello Unico per L'edilizia del 01/12/05, Commissione Urbanistica esprime PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI del 27/10/2005, PERMESSO DI COSTRUIRE 164/06 del 30/06/2006, DIA 784/2006 del 11/10/2006, IN VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N° 164/06, CONVENZIONE del 16/10/2006, VARIANTE IN CORSO D'OPERA del 04/10/2007, DIA del 30/04/2009, CILA OPERE INTERNE del 10/05/2018;</p> <p>✓ <u>CONFORMITA'</u>: Si attesta la Conformità della costruzione alle autorizzazioni e concessioni amministrative sino alla presentazione della CILA del 10/05/2018 con la quale si è dato inizio ai lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato ad oggi non ancora conclusi. Si dovrà pertanto attendere la conclusione dei lavori e la presentazione del FINE LAVORI e relativa VARIAZIONE CATASTALE per attestarne la conformità.</p> <p>✓ <u>PRG VITERBO</u>: _____, LOCALITA' _____ si tratta di un CENTRO SPORTIVO-RICREATIVO, catastalmente censito come D/6 "fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro), ricade in zona Comprensorio C17, in zona F6, ed è interessato da un Piano PEEP del 1975 e successive varianti. La tavola di PRG è zona _____, TAV. FE- foglio E-1-4000, individuata in zona F6 parco pubblico.</p> <p>✓ <u>CONDONI</u>: non sono agli atti istanze di Condono Edilizio.</p> <p>✓ <u>CORRISPONDENZA o MENO con la plan.</u> catastale: CENTRO SPORTIVO-RICREATIVO. AL PIANO SEMINTERRATO, LA VOLUMETRIA, L'INVOLUCRO ESTERNO, LE APERTURE E LE DESTINAZIONI D'USO sono rimasti gli stessi. Le planimetrie catastali ricalcano lo stato attuale dei luoghi, ad eccezione di alcune modifiche delle tramezzature interne. AL PIANO TERRA, LA VOLUMETRIA, L'INVOLUCRO ESTERNO, LE APERTURE sono rimasti gli stessi, mentre la DESTINAZIONE D'USO È STATA AMPLIATA, in quanto si è passati da sala Polifunzionale/Bar a Bar/Ristorante, rimanendo però all'interno della stessa categoria funzionale ossia turistico-ricettiva, ai sensi dell'art.10 23 ter del DPR 380/01. FORESTERIA/AREA PISCINA. L'INVOLUCRO ESTERNO E LE DESTINAZIONI D'USO sono rimasti gli stessi. LA VOLUMETRIA è stata LIEVEMENTE modificata mediante la realizzazione di un vano. Una lieve modifica anche alle bucatore che risultano essere in numero differente. GRADONATE/SPOGLIATOI. La planimetria catastale ricalca la situazione reale.</p> <p>✓ <u>TITOLI EDILIZI SUCCESSIVI</u>: CILA presentata in data 10/05/2018, per opere interne, IN CORSO D'OPERA.</p> <p>✓ <u>NON ESISTE CERTIFICATO DI AGIBILITÀ</u>.</p> <p>✓ <u>P.T.P.R. LAZIO</u>: Viterbo rientra nella Tavola 345 del Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio. TAVOLA A: area senza alcuna specificazione. TAVOLA B: BENI PAESAGGISTICI, Sistema del Paesaggio Insediativo, specificatamente fa parte del Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione. Nel PTP Ambito n.1 approvato dalla Regione Lazio con L. 24/98. TABELLA B....punto 4.2 NTA del PTPR, nei paesaggi in evoluzione possono essere consentiti manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, con adeguamento alle prescrizioni....sono consentiti inoltre ampliamenti inferiori al 20%...e garantita la qualità architettonica.....</p> |
| UBICAZIONE DATI CATASTALI CONFINI | <u>DATI CATASTALI</u> : Catasto Terreni del Comune di Viterbo al Foglio 200 part.IIa _____ ente urbano della superficie catastale di Ha 2.52.25, Foglio 200 Part.IIa _____ Catasto Fabbricati , Zona Cens. 1, cat. D/6, rendita 14.822,00 €; <u>CONFINI</u> : Foglio 200 Particelle 40, 809, 61, 738, 560, 865, 864, 863, 692, 497, 669, 408, 671. |
| TITOLO DI GODIMENTO (diritto di vendita) | <u>DIRITTO DI PROPRIETA'</u> , per la QUOTA di 1/1: _____ srl, CF/PI e Iscrizione Registro Imprese VT _____, REA N. _____ con sede a Viterbo in Strada Teverina n. _____, nella persona di _____ in qualità di Rappresentante Legale dal 20/08/2020, nato a _____ il _____, CF: _____. |
| VALORE/ STIMA BENE IMMOBILE PREZZO A BASE D'ASTA | <u>VALORE TOTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO ARROTONDATO</u> : = <u>1.077.065,00 €</u> (unmilionesettantasettemilasessantacinqueeuro) |