

ALLEGATO N°13
QUADRO SINOTTICO

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione immobiliare n. 116/2023

LOTTO UNICO

Diritti: Piena Proprietà degli esecutati per una quota indivisa pari a 1/2 ciascuno.

Ubicazione: Comune di Vetralla, frazione La Botte, Via Cassia Botte n. 16 (ex n. 10)

Descrizione: unità immobiliare residenziale ad uso civile abitazione con doppio ingresso indipendente, uno dislocato su prospetto principale su Via Cassia Botte e l'altro sul retro, dislocata al piano terra e rialzato di un fabbricato di due piani fuoriterza con soprastante soffitta, costituita da un ingresso principale al piano terra, un piccolo vano scale, tre disimpegni al piano rialzato, un vano privo di finestre verso l'esterno adibito a cameretta, una cucina, un soggiorno, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio e un ingresso secondario al piano terra accessibile dal retro dell'edificio con piccola scala e adiacente sottoscala, per una superficie commerciale totale di circa 92 mq. Gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, citofonico, televisivo) sono realizzati sotto traccia; il bene non è dotato di un impianto per la fornitura di gas metano e gli ambienti sono privi di riscaldamento. Nell'unità immobiliare sono presenti un camino e una stufa a legna. Le condizioni di conservazione e mantenimento dell'immobile sono buone.

Identificativi catastali: Immobile censito al NCEU, Comune di Vetralla, Foglio 51, Particella 2865, Subalterno 1, Zona censuaria -, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 82 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 80 mq, Rendita catastale 159,07 Euro – Via Cassia Botte n. 10A, Piano T.

Confini: L'unità immobiliare confina con le unità immobiliari urbane del Comune di Vetralla identificate catastalmente al Foglio 51 particelle 947-1523-2865 sub 2/3-948, proprietà Cicchetti, Sangiorgi, Pieracci, Del Sarto o aventi causa, salvo altri, con la Via Cassia Botte e con la corte comune per due lati censita con la particella 944 con destinazione ente urbano.

Conformità Urbanistica: La costruzione del fabbricato è ante 1942. Successivamente il 21/08/1970 è stata rilasciata la Licenza di Costruzione n. 610/70 per la trasformazione di una finestra in porta e l'apertura di due finestre. Il bene risulta sprovvisto di certificato di agibilità. Sono state accertate delle difformità rispetto all'autorizzazione amministrativa rilasciata. Si ritiene che gli abusi commessi in violazione della normativa urbanistico-edilizia siano sanabili secondo le modalità e i costi indicati dal CTU quantificabili in totali 6.000,00 Euro. La somma totale degli costi necessari per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi è stata detratta dal valore stimato per il bene.

Stato Detentivo: Immobile occupato da una coppia di coniugi di nazionalità rumena e dai loro figli senza alcun titolo formale, che durante il sopralluogo hanno dichiarato di occupare il bene senza alcuna forma di pagamento agli esecutati.

Prezzo base d'asta: 68.290,00 Euro
(valore al netto dei costi di sanatoria)