

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 210/2023 R.G.E.

Giudice Dott. Federico Bonato

promossa da

████████████████████

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

contro

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

DIRITTO :

Piena proprietà per 1/1

IMMOBILI PIGNORATI

**Immobile adibito ad ALBERGO-RISTORANTE distinto al NCEU:
al Foglio 8 particella n. 54 sub. 3
Categoria D/2 con rendita pari ad €. 5559,20
piani S1-T-1**

UBICAZIONE :

Comune di CELLENO (VT) – Via Viterbo-82

PROVENIENZA DEI BENI :

**05/04/2005 _ Atto Notaio Giardino Furio rep. 88322/14117 Trascritto a Viterbo il
05/04/2005 RP 4073 RG 6263 con il quale i Sigg.ri ██████████
acquistavano dal sig. ██████████ (C.F. ██████████), ciascuno per la quota di
½, l'immobile in trattazione Foglio 8 p.lla 54 sub. 3 _ rendita €. 5.554,00 sito nel Comune di
Celleno (VT);**

DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di trattazione è sito nel Comune di Celleno e costituisce porzione di edificio nel quale è presente altra Unità immobiliare, posta al piano primo e adibita ad abitazione, con la quale viene condiviso l'accesso posto alla Via Viterbo-82.

Esso edificio è posto comunque all'incrocio tra la via Viterbo medesima e la S.P. 5 Teverina che porta a Bagnoregio ed, a quest'ultima, ha accesso attraverso l'adiacente piazzale asfaltato.

L'edificio è costituito da due corpi adiacenti costruiti in epoche differenti dei quali, la prima porzione, risalente presumibilmente agli anni '30, con struttura verticale in muratura portante e solai, interpiano e di copertura (padiglione), in legno mentre, la seconda porzione, edificata tra la

fine degli anni '60 ed inizio anni '70, è costituita da una struttura portante mista muratura e cemento armato con solaio interpiano in latero - cemento e copertura (composta da quattro falde tra loro intersecanti) anche'essa in latero - cemento e manto di copertura in laterizio. Gli infissi esterni della porzione più datata sono in legno monovetro protetti da persiane in legno, al piano primo, e grate in ferro al piano terra. Gli infissi esterni della porzione più recente sono in legno doppio vetro con avvolgibili esterni in plastica, al piano terra, mentre sono in legno monovetro e persiane esterne in alluminio al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di trattazione si articola su tre piani (Seminterrato - Terra e Primo) collegati, tra loro da scala interna sia esclusiva sia comune in quanto, su quest'ultima, si affaccia una porta che fungeva da uscita di sicurezza per l'ex. attività alberghiera che comprendeva:

al Piano Terra:

Locale Bar, con accesso principale costituito da porta prospiciente il piazzale asfaltato ad Ovest, tramite il quale si accede sia ad un **locale di servizio** sia alla sala Ristorante; esso dispone altresì di nr. 2 finestre ed ulteriore porta che lo collega all'ingresso di Via Viterbo; all'interno vi sono ancora vecchi arredi e suppellettili (quali bancone – sedie etc.) ormai inutilizzabili;

Locale di servizio dove sono presenti un camino in muratura ed arredi quali lavabi, frigorifero etc. anch'essi vetusti e difficilmente riutilizzabili; detto locale risulta privo di finestre ed è collegato, a sua volta, al **locale cucina**;

Locale cucina dotata di fornelli e cappa di aspirazione in pessime condizioni; sono presenti due grandi finestre oltre porta-finestra dalla quale si scende verso un piccolo giardino pertinenziale esterno, posto ad Est del fabbricato, con accesso direttamente dalla via Viterbo;

Locale Ristorante composto di una grande sala nella cui parte centrale sono presenti nr. 4 pilastri portanti circolari in C.A. e che ospitava i tavoli per i pasti dei clienti; essa è dotata di nr. 7 finestre, una porta di emergenza dalla quale si accede al piccolo viottolo posteriore pertinenziale ed una grande porta di accesso principale prospiciente il piazzale asfaltato posto ad Ovest; da questa sala si ha accesso sia a dei locali accessori (bagno e ripostiglio-passa vivande) sia alla scala esclusiva che porta ai piani primo e seminterrato **al Piano Primo**:

dalla scala succitata si approda ad un piccolo locale disimpegno dal quale si diramano nr. 2 corridoi che danno accesso alle 8 camere d'albergo due delle quali con bagno in camera e le restanti fruente di nr. 2 bagni comuni; è presente altresì piccolo locale bagno con water e lavandino presumibilmente destinato a locale di servizio per gli addetti ed, in quest'ultimo è si rileva, sul soffitto, una botola, dotata di scala retrattile in alluminio, dalla quale si accede al sottotetto, allo stato grezzo e non abitabile per le ridotte altezze, ma utilizzato come deposito di vecchi oggetti; alcune delle camere possono usufruire altresì di un piccolo balcone che corre perimetralmente ai lati Nord-Ovest del piano primo; tutte le camere godono di buona illuminazione attraverso le finestre, e/o porta finestre, presenti in ciascuna di esse; in particolare tutte le camere aggettanti sul balcone suddetto sono dotate di finestra e porta finestra.

al Piano Seminterrato:

qui sono localizzati nr. 2 locali uno dei quali (la cantina) raggiungibile tramite la scala interna mentre l'altro piccolo locale è raggiungibile tramite scala esterna avente accesso dal piccolo giardino presente sul lato Est del Fabbricato.

Sia le camere che le sale ristorante-bar-cucina erano riscaldate e/o raffrescate da impianti a pompa di calore (Inverter) e Caldaie a gas metano ancora presenti ma delle quali non è dato sapere se funzionanti in quanto le utenze sono distaccate.

Gli impianti elettrici sono di vecchia fattura ed, in gran parte, non conformi alla normativa vigente; in particolare, nella sala ristorante, si denota impianto con canalizzazioni esterne

probabilmente modificato successivamente alla costruzione per uniformarsi alla normativa del periodo.

I muri esterni sono intonacati ed, in parte, tinteggiati ma, soprattutto la tinteggiatura, versa in condizioni mediocri vista la vetustà e la mancanza di manutenzione; i muri interni, tinteggiati e o rivestiti con carta da parati, versano anch'essi in condizioni pessime; i bagni sono di remota fattura con pareti rivestite in ceramica smaltata; i pavimenti interni sono in gran parte in gres e/o ceramica monocottura versanti in condizioni compatibili con la vetustà e l'uso.

L'immobile pignorato gode altresì del diritto di comproprietà proporzionale comune (con l'altra U.I.U. presente nell'edificio facente capo ad altro intestatario) su una piccola area esterna posta in adiacenza al fabbricato sui lati Ovest che ospitava, in precedenza, una zona coperta con tenda retrattile di pertinenza del'ex. bar; tuttavia non essendo dimostrata la proprietà esclusiva su nessun atto notarile o, graficamente, sulla planimetria catastale si deve presumere la comunione del bene con l'altra proprietà presente nella palazzina.

Il piccolo giardino posto invece sul lato Est del fabbricato è da considerarsi di pertinenza esclusiva del bene pignorato in quanto debitamente rappresentato sia nella planimetria catastale attuale sia nella precedente planimetria del 1993 (in vigore all'atto di acquisto degli odierni soggetti pignorati).

CONFINI DEL LOTTO

L'edificio confina:

- a Sud con p.lle 57 e 56;
- ad Est con p.lla 157;
- a Nord con via Viterbo;
- ad Ovest con p.lle 120 e 473 (che oggi costituiscono il piazzale asfaltato non oggetto di esecuzione).

STATO CIVILE DEBITORI

Stato libero o coniugato in regime di separazione dei beni

STATO DETENTIVO

L'immobile risulta libero ed in disuso

VALORE DEI BENI

- Superficie Commerciale = mq. 650,70
- Prezzo unitario.....= €/mq. 500,00
- Valore stimato = mq. 650,70 x €/mq. 500,00 = €. 325.350,00

Prezzo a base d'asta LOTTO UNICO €. 325.350,00 (Euro Trecentoventicinquemilatrecentocinquanta/00)
