

IL TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N °157/ 2024

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO NEL COMUNE DI BAGNOREGIO, DA PORRE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per la quota dell'intero su :

Compendio immobiliare a destinazione residenziale e Magazzino composto da Appartamento formato da tre Piani, ubicato in Bagnoregio (VT), Via XX Settembre n°38:

A. L'immobile ubicato nel Comune di Bagnoregio (VT), Frazione di Castel Cellesi, Via XX Settembre n°38, anche se catastalmente è indicato anche erroneamente il 46, risulta costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 ed ha destinazione d'uso residenziale, con una piccola porzione al piano terra adibita a magazzino. Il manufatto costituito da tre livelli fuoriterra, rispettivamente piano terra, primo e secondo-sottotetto, risulta ricadere all'interno del centro storico della Frazione di Castel Cellesi, piccolo borgo facente parte del territorio di Bagnoregio, posto in zona centrale e con un collegamento scadente a tutti i servizi principali. L'abitazione, è stato oggetto di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, autorizzati con Attività Edilizia Libera del 08-07-2005 ed una seconda Comunicazione del 05-06-2007. Per interventi di ristrutturazione edilizia è stata presentata una Denuncia di Inizio Lavori Asseverata autorizzata con Prot. 4806 del 23-04-2008 per Varianti Interne e fusione immobiliare; si precisa che ogni piano è collegato da una scala comune con altra proprietà. L'ingresso all'abitazione avviene attraverso un vano scala comune con altra proprietà, direttamente con un portone da Via XX Settembre. Dal pianerottolo comune, sul lato Est, è presente la porta di accesso alla porzione di immobile pignorato sita al Piano Terra, in cui insiste una Cucina, un Bagno e la porzione oggetto di fusione nel 2008 adibita a magazzino, con relativo camino. Salendo la predetta scalinata, che si conclude con un piccolo pianerottolo, sempre sul lato Est, si accede al Piano Primo, con una Camera ed un Bagno interno. All'interno della Camera, è presente un'apertura che immette sull'ultima parte di scalinata comune che permette il collegamento con il Piano Secondo in cui insiste una seconda Camera ed un Bagno interno. Considerata la posizione delle aperture esterne, si valuta l'esposizione discreta per quanto concerne l'illuminazione e sufficiente durante la prima parte della giornata. Lo stato di conservazione degli immobili oggetto di pignoramento risulta mediocre, considerando l'età dell'immobile ed il tempo di inutilizzo, essendo il tutto abbandonato da molto tempo; tutte le finestre sono in legno con vetro singolo; il pavimento è per buona parte in marmettoni effetto granigliato e per le porzioni di bagno rifatte in grès porcellana e tinteggiatura completa di pareti e soffitti. Si fa presente che il Piano Secondo dovrà essere oggetto di interventi di ristrutturazione in

quanto lo stato di manutenzione risulta scadente, inoltre il solaio di copertura necessita di una valutazione sismica che sicuramente confermerà il completo rifacimento, essendo presenti infiltrazioni e travi in legno con presenza di marciume. Nell'appartamento non è presente l'impianto di riscaldamento, ma esclusivamente un camino posto all'interno del locale magazzino, non è stata rilevata la presenza di fonti per la produzione di acqua calda sanitaria. Si precisa che tutte le utenze risultano distaccate.

Sono state rilevate le seguenti difformità Catastali: Spostamento porta di accesso al locale Wc al Piano Secondo. Le difformità sono regolarizzabili mediante:

AGGIORNAMENTO TRAMITE PRESENTAZIONE NUOVA PLANIMETRIA PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE-Post Approvazione Pratica in Sanatoria. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Catastale comprensiva di Parcella Tecnica e Spesa Viva di Presentazione oltre oneri di Legge: €500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità Urbanistiche : Modificata la posizione della porta di accesso al Bagno posto al Piano Secondo (normativa di riferimento: DPR 380-2001 e successive modifiche). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia di Sanatoria per Varianti Interne. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia in Sanatoria compresa di Parcella Tecnica ed Oblazione e Diritti di Segreteria: €2.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione Catastale ed Urbanistica: 60 Giorni

Vi g = Valore Iniziale Globale

Vf g = Valore Finale Globale

Qd = Quota Deprezzamento per l'Aggiornamento Catastale

Vi g € 30.550,58 - Qd € 2.700,00 = Vf € 27.850,58

PREZZO BASE D'ASTA € 27.850,58 # #

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE