

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione immobiliare N° 15/2025

Promossa da [REDACTED] “

QUADRO SINOTTICO

in Via San Bernardino n 42, piano secondo, composto da 4.5 vani catastali, distinto in N.C.E.U. del Comune di Graffignano al foglio 23, particella 108, sub 9.

Diritti di piena proprietà della U.I. uso abitativo ubicata nel Comune di Graffignano, frazione di Sipicciano, Via San Bernardino n. 42, censita nel CF al foglio 23 particella 108 sub 9 cat. A/4;

- La documentazione in atti è completa e copre il ventennio antecedente al pignoramento.
- Le descrizioni dei beni contenute nel pignoramento individuano correttamente gli immobili, ma dagli accertamenti eseguiti risulterebbe comprendere una porzione di superficie di uso comune con altri proprietari delle U.I. del fabbricato.
- L'area ove ricade l'appartamento presenta la natura giuridica di proprietà privata gravata da diritti di uso civico di pascolo e legnatico a favore della Popolazione di Sipicciano. Il bene gravato da tali diritti. la cui natura è quella riassunta nell'art. 3 comma 1) lettera d) Legge n. 168/2017, risulta commerciabile ai sensi della Sentenza Corte Costituzionale n. 119/2023.
- L'area essendo interessata agli usi civici, risulta sottoposta ai vincoli paesaggistici.
- L'appartamento non è abitato né gravato da contratti di locazione.

LOTTO UNICO

Trattasi di un appartamento posto al secondo e ultimo piano di una palazzina in cui sono poste altre U.I. di proprietà di terzi. Il fabbricato è dotato di portone di ingresso condominiale con affaccio su strada pubblica. L'immobile pignorato è attualmente composto da una rampa scala di accesso (dove è situato il portoncino di ingresso), pianerottolo di distribuzione, corridoio, tre vani, un bagno, un ambiente destinato a soffitta e un wc posto sull'ultimo mezzanino del vano scala condominiale. Dalle verifiche risulta che la rampa di accesso e il pianerottolo di distribuzione sono di proprietà comune agli altri condomini della palazzina e andranno esclusi dalla vendita.

Allo stato legittimo che viene posto in vendita l'appartamento, escludendo le parti del vano scala di proprietà comune, sarà composto da un corpo centrale (suddiviso in corridoio, due camere e soffitta), un vano e un bagno che, così come il wc posto sul mezzanino del vano scala, affacciano singolarmente sul pianerottolo condominiale e sono da essi delimitati dalle rispettive porte di accesso.

La superficie utile interna dell'appartamento nel suo stato legittimo, risulta essere di 87.82 mq ca. L'appartamento versa in uno scadente stato di conservazione manutenzione e necessita di un generale intervento di manutenzione straordinaria con rifacimento di impianti, infissi, finiture, impermeabilizzazioni. ecc.

Dal punto di vista edilizio l'immobile, come indicato in perizia, presenta alcune opere interne realizzate senza titolo che risultano sanabili e necessita della redazione di una variazione catastale che escluda la superficie di proprietà comune con gli altri condomini e aggiorni la divisione degli spazi interni. I costi da sostenere per lavori di ripristino e separazione, le spese tecniche per le pratiche edilizie e catastali e per le oblazioni e diritti di segreteria ammontano complessivamente a presumibili € 4.200,00. Non risultano rilasciati dal comune certificati di agibilità/abitabilità.

Il costo di affrancazione non viene detratto in quanto l'affrancazione è una facoltà trattandosi di usi civici commerciali ai sensi della Sentenza Corte Costituzionale n. 119/2023.

Valore

Il valore del bene, detratti già i costi da sostenere, è di € 35.300,00.