

QUADRO SINOTTICO

Esecuzione Immobiliare n° 102/2024

Soc. Prisma SPV s.r.l.

LOTTO UNICO

Diritto:

Diritti sul 100% della proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Vetralla Frazione La Cura (VT) in Via Cassia Botte 166, il portone d'ingresso è attualmente identificato con il numero 162G.

Descrizione:

Unità pignorata censita al Catasto Fabbricati al Foglio 3 (ora 49) Particella 327 Sub 6 attualmente, in seguito a frazionamento in atti dal 12/01/2010, identificata con le due unità così censite:

-) foglio 49 particella 327 sub 13 (Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 4,0 vani – Rendita 361,52 €) della superficie utile lorda interna di mq 40,50 oltre ad un soppalco di mq 8,10 e balcone di mq 5,40;
-) foglio 49 particella 327 sub 14 (Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 497,09 €) della superficie utile lorda interna di mq 90,70 oltre a soppalchi di mq 21,00 e un balcone di mq 2,80.

Le due unità occupano interamente il secondo ed ultimo piano di una palazzina per civili abitazioni di tre livelli fuori terra. L'unità sub 13 è composta da un ingresso-cucina, un bagno, una zona living con soppalco, un balcone. L'unità sub 14 ha un ingresso living, un bagno, due camere, due locali di servizio, due soppalchi, un balcone.

I pavimenti sono in laminato tranne nei bagni dove sono in gres ceramico, le porte interne sono in legno, gli infissi sono in legno con vetro doppio. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo per entrambe le unità ma le caldaie sono state rimosse; l'impianto elettrico, da quello che è possibile vedere da una osservazione esterna, sembra essere a norma anche se uno dei quadri elettrici ed alcuni punti di comando sono stati smontati.

L'unità si presenta in uno stato di abbandono, si notato diversi segni di infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura ed il pavimento è saltato in diversi punti.

Confini:

L'appartamento sub 13 confina con sub 14, s.a.

L'appartamento sub 14 confina con sub 13, s.a.

Conformità urbanistica:

L'edificio dove si trova l'appartamento pignorato è stato realizzato antecedentemente al 1° settembre 1967.

Per l'unità immobiliare identificata al foglio 3 particella 327 sub 6 è stata rilasciata la Concessione Edilizia 3606 del 14/06/1980 per un intervento di ampliamento. Successivamente a questa pratica non sono state rinvenute all'Ufficio Tecnico di Vetralla altre pratiche edilizie.

Attraverso una Variazione catastale, ma non preceduta da alcuna pratica edilizia, di Divisione-Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni del 12/01/2010 Pratica VT0002977 in atti dal 12/01/2010, l'unità originaria è stata frazionata e da questo frazionamento sono scaturite le unità foglio 49 particella 327 sub 14 e foglio 49 particella 327 sub 13.

Non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità Abitabilità.

Sono state rilevate le seguenti difformità interessanti entrambi le unità:

-) frazionamento delle unità immobiliari,
-) modifica della distribuzione interna,
-) realizzazione soppalchi,
-) apertura di varchi nelle murature portanti dell'edificio,
-) fusione fisica delle due unità.

Alcune di queste difformità possono essere regolarizzate attraverso una pratica edilizia in sanatoria, anche con coinvolgimento del Genio Civile, e contestuale aggiornamento della planimetria catastale.

Alcune di queste difformità non possono essere regolarizzate e quindi dovrà essere ripristinato lo stato legittimo. Dovrà essere rimossa una pensilina in cemento-amianto.

Valutazione:

Valore complessivo dei beni a base d'asta (al netto dei deprezzamenti e del costo per la regolarizzazione edilizia):

77.500,00 € (settantasettemilacinquecento/00 euro).

Il costo per la regolarizzazione delle difformità ed il ripristino dello stato legittimo delle unità è stato valutato in 23.500,00 € (ventitremilacinquecento/00 euro).