

QUADRO SINOTTICO - Lotto unico

Diritti: 1/1 (quota intera) piena proprietà.

Immobili: siti a Viterbo in via Pietro Cuzzoli n. 11, distinti in Catasto Fabbricati al foglio 143 particella 465 subalterni 21 (garage) e 22 (abitazione) pari foglio e particella in Catasto Terreni per la relativa area "Ente Urbano"; consistenti in villa a schiera confinante ad ovest con la via Pietro Cuzzoli (ingresso principale) e a est con via Igino Garbini (ingresso pedonale secondario), a sud con i subalterni 24 e 25, a nord con i subalterni 27 e 28. Il bene pignorato è una **abitazione** ai piani S1, terra e primo distinto in Catasto Fabbricati al foglio 143 part. 465 subalterno **22**, Zona Cens. 1, Categ. A/2, Classe 2, Consist. 8 vani, Superficie Catastale 192,00 mq, Rendita di € 888,31; e un **garage** al piano seminterrato al subalterno **21**, Zona Cens. 1, Categ. C/6, Classe 2, Consist. 42 mq, Superficie Catastale 50 mq, Rendita di € 112,79.

Il fabbricato a schiera di cui fa parte la porzione pignorata affaccia sulla via pubblica ed è stato recentemente ristrutturato ai fini del miglioramento energetico. Il fabbricato ha destinazione residenziale è in muratura già intonacata e tinteggiata ora esternamente coperta con sistema a "cappotto", i solai sono in calcestruzzo e il manto di copertura in tegole di laterizio. È allacciato ai servizi comunali di acquedotto e fognatura, e alle linee pubbliche per l'elettricità ed il gas metano che alimenta i fornelli mentre l'impianto termico è alimentato da una pompa di calore sostenuta anche da pannelli fotovoltaici; non è stata fornita la certificazione per nessuno degli impianti. La casa è divisa in due unità immobiliari in quanto garage seminterrato ha un proprio subalterno anche se di fatto è corpo unico unito al resto dei locali. L'**abitazione** ha l'ingresso principale da via Pietro Cuzzoli n.11 con entrata da una scala esterna con pianerottolo in comproprietà con la proprietà al civico 13 (sub. 27 e 28). La superficie utile di calpestio è di circa 156,00 mq compresa la taverna, a cui aggiungere il terrazzo di ingresso pari a circa 17,00 mq e il giardino di circa 143,00 mq; c'è poi il garage con magazzino e w.c. che hanno una superficie totale di circa 43,00 mq utili, a cui si accede da una rampa esclusiva che ha un'area di circa 10,00mq. Gli esterni sono ben curati e mantenuti.

Dal portone di ingresso sul terrazzo si entra in un disimpegno con frontalmente la zona soggiorno pranzo, a destra si trova un piccolo corridoio da cui si accede al bagno e alla cucina che ha una porta-finestra di uscita sul terrazzo citato; dalla cucina si ha accesso anche al soggiorno e al vano scala che conduce al seminterrato. Dal soggiorno una porta-finestra affaccia sul giardino su cui si scende da una piccola scala di tre gradini. Da una scala posta nel soggiorno si sale al piano primo dove da un corridoio si può accedere a tre camere e un bagno. Il piano seminterrato ha una zona a taverna attrezzata con una cucina ed un camino a legna, ed ha due finestre in alto che danno verso il giardino;

nella zona a garage con magazzino c'è un w.c. di servizio e un ripostiglio sottoscala. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, le finestre sono tutte in alluminio con doppio vetro e camera di gas Argon, con infisso esterno del tipo avvolgibile in plastica con comando elettrico di apertura e chiusura. I pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle ceramiche; le porte interne sono in legno. Le scale sono rivestite una in peperino ed una in travertino con parapetto a ringhiera una in metallo ed una in legno. Gli interni sono datati ma in buone condizioni ad esclusione del pavimento al piano primo che mostra danneggiamenti da riparare. Durante la visita l'esecutato ha tenuto a precisare che gli impianti elettrico e idraulico sono da ristrutturare in quanto malfunzionanti e difettati; inoltre il doghettato in cucina è stato realizzato per nascondere la parete che aveva subito il distacco delle maioliche di rivestimento. Il fabbricato è stato realizzato in base alla Licenza Edilizia n.1236/1973, e alla variante n.142/1976 (pratica 129), in data 03/06/1999 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria nr.2095/4360/99 per il condono edilizio relativo al cambio di destinazione d'uso da magazzino/garage a taverna "abitativa" di porzione del seminterrato. L'agibilità è stata rilasciata il 12/04/1980.

Non risulta l'esistenza di vincoli, usi civici e non risultano contratti di locazione. L'immobile risulta assoggettato al condominio "Cooperativa Villanova Stecca E", l'importo annuo delle spese fisse di gestione è pari a 183,11€ con cadenza bimestrale; dal resoconto al 13/01/2025 non risultano ulteriori spese programmate o debiti. Il bene pignorato è occupato dagli esecutati.

Superficie commerciale totale 216,40 mq.

Valore stimato dell'immobile: € 205.000,00 (duecentocinquemila euro)