

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare

n. 308/2016 R.G.E.

UNICREDIT SPA

contro

[omissis]

Quadro sinottico

Lotto unico

Descrizione del bene.

Appartamento sito in Canino (VT) via Guido Caratelli n. 30 (non al n. 18 come erroneamente riportato nella nota di trascrizione – variazione toponomastica), piano primo. L'edificio di cui l'appartamento costituisce porzione è un fabbricato residenziale realizzato su complessivi due livelli, con copertura a terrazzo non praticabile. Il bene ha accesso da un cortile comune interno e quindi da una scalinata esterna e da un ballatoio a servizio di due appartamenti.

L'edificio, realizzato nei primi anni Cinquanta, ha struttura portante in pietra; esternamente è intonacato ma privo di tinteggiatura.

L'appartamento in oggetto è costituito da soggiorno con cucina a vista, al quale si accede direttamente dall'ingresso, due camere da letto, bagno e disimpegno. La stanza matrimoniale e il bagno sono collocate ad una quota maggiore di circa 30 cm rispetto agli altri ambienti: il disimpegno è costituito da due segmenti separati da gradini.

La superficie catastale dell'appartamento è pari a 60 mq (45 mq calpestabili). I pavimenti sono in monocottura, il bagno ha i rivestimenti in maiolica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni, in legno, si presentano in ottimo stato di conservazione; in buone condizioni quelli esterni, realizzati in alluminio anodizzato.

L'immobile è stato ristrutturato alcuni anni or sono ma non è mai stato utilizzato da allora. Le finiture possono dirsi molto buone così come lo stato di manutenzione, salvo per una infiltrazione di acque meteoriche che interessa la parete divisoria tra la camera da letto e il bagno e piccoli tratti del soffitto in prossimità della stessa parete. L'infiltrazione è dovuta alla rottura del discendente esterno che raccoglie le acque della copertura. Tali opere potranno essere sanate con modesti lavori, per un importo pari ad € 4.256,93.

Gli impianti tecnologici sono in ottimo stato; il riscaldamento è fornito da un impianto con pompa di calore elettrica, costituito da un'unità esterna, posizionata sulla copertura, e da unità interne "Split" collocate in ogni ambiente.

Il bene non è utilizzato dal debitore e non è soggetto ad uso di alcun genere da parte di terzi.

Identificazione catastale.

Censito al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella n. 684 sub. 5, via Guido Caratelli n. 30 piano primo, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3,5 superficie catastale 60 mq, rendita € 207,87.

Il debitore esecutato è intestatario per la piena proprietà

Confini.

Via Guido Caratelli, proprietà Colelli, atrio condominiale, salvo altri.

Conformità urbanistica.

L'edificio di cui il bene costituisce porzione è stato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Il fabbricato può pertanto considerarsi nella sua interezza urbanisticamente conforme.

Per quanto all'appartamento si rileva come la sua conformazione sia stata riscontrata del tutto rispondente alla situazione all'atto della vendita, ad eccezione di alcune modifiche ai tramezzi interni, realizzate successivamente in conformità alla DIA - Denuncia Inizio Attività - protocollo n. 4690 del 15 maggio 2007; ne discende che l'appartamento in oggetto si può definire urbanisticamente conforme.

La certificazione di agibilità relativa al fabbricato non risulta agli atti del comune di Canino.

Valutazione.

Valore attribuito all'appartamento:

€ 60.000,00

A detrarre costi per lavori di ripristino danni infiltrazioni acque meteoriche € 4.256,93

Prezzo a base d'asta: € 60.000 - 4.256,93=€ 55.743,07

(euro cinquantacinquemilasettecentoquarantatre/07)