

Tribunale Civile di Viterbo

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n°442/2012

GE Dr.ssa Serafini

UNICREDIT S.P.A. c/ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX +1

Tribunale Civile di Viterbo

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n°442/2012

UNICREDIT S.P.A. c/ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX +1

L'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Faleria, provincia di Viterbo, precisamente nel centro abitato del piccolo paese, antistante la piazza principale e più precisamente in via della Cuccagna n° 1.

Con accesso dalla strada pubblica, utilizzata solo dai pedoni, l'appartamento è ubicato al piano terra e fa parte di uno stabile ancor più grande composto da altri appartamenti, ai piani superiori e nel piano interrato su via di Civita Castellana sono ubicati dei magazzini e/o garage.

Come già detto con la porta di ingresso direttamente sulla via pubblica, ci si immette su un vano finestrato adibito a disimpegno dal quale a destra si entra nella cucina e di fronte si procede per la zona notte.

La cucina, con finestra risulta essere scavata nel masso infatti il soffitto (abbastanza basso) ha una forma tondeggiante a volta, dalla linearità imperfetta.

Da tale ambiente prosegue una cantina adibita a ripostiglio anch'essa scavata nel masso che si inserisce sotto la piazza antistante.

Dall'ingresso, proseguendo dritti si entra in un soggiorno finestrato che è di passaggio dal quale, a destra si trova un ambiente simile alla cucina scavato nel masso, senza finestre dove è stato ricavato un bagno ed una piccola camera da letto per un bambino.

Dal soggiorno proseguendo dritti ci si immette in un piccolo vano adibito a ripostiglio per poi entrare in una camera da letto matrimoniale senza finestra nella quale a destra troviamo un altro vano con altra porta di ingresso che fuoriesce sulla piazza retrostante ed un altro bagno senza finestra.

Dalla camera matrimoniale a sinistra si trova altra camera da letto con finestra per gli altri due bambini.

Nel suo interno l'appartamento è rifinito su tutto il pavimento con piastrelle di gres-ceramico ed è perfettamente tinteggiato nelle pareti, risulta quindi essere mantenuto in ottime condizioni.

Solo nel piccolo locale con altro accesso dal retro (verso Piazza G. Marconi) si notano nel soffitto e nella parete delle chiazze di umidità provocate probabilmente da infiltrazioni dall'esterno.

I servizi igienici, ricavati entrambi sotto il masso non sono finestrati ma sono dotati di aeratore e risultano perfettamente salubri.

Le finestre in alluminio di colore marrone sono in ottime condizioni.

Gli infissi interni in legno del tipo commerciale sono in ottime condizioni.

L'impianto elettrico è stato completamente realizzato di recente ed è quindi del tipo sfilabile.

Lo stesso vale per l'impianto idrico e termosanitario con caldaia murale a gas.

L'appartamento di mq 96.10 utili calpestabili al netto di tutti i muri, è disposto tutto su un livello al piano terra.

I riferimenti catastali rispecchiano quelli già descritti dal Dott. ANDREA DE NICOLA nella sua Certificazione Notarile e precisamente : immobile censito al Comune di Faleria al Foglio 13 particella 435 subalterno 7, cat. A3 classe 2 vani 6,5 piano terra, rendita catastale € 419,62, come si riscontra nella certificazione dell'immobile allegata.

L'intero stabile, è stato realizzato ante 1936, quindi non risulta alcuna certificazione di agibilità. L'appartamento è stato oggetto di recente ristrutturazione totale della quale non risulta rilasciata alcuna autorizzazione da parte del Comune per esecuzione di opere edilizie. La disposizione interna è quindi difforme dalla planimetria Catastale in atti ma a tal proposito è stata depositata una Variazione Catastale per "DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI" in aggiornamento agli atti, necessaria ai fini della futura vendita. L'intervento è sanabile ai fini Urbanistici ed in Rif.to alla L.R. n° 15/2008 è previsto il pagamento di una sanzione di € 1.032,00 a cura del futuro acquirente, somma da decurtare al prezzo di acquisto a base d'asta.

L'appartamento è occupato dalla famiglia soggetto in causa, composta da due persone adulte e tre bambini.

Il valore dell'immobile nel comune mercato, in confronto con altri simili oggetto di recente commercio, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando la presentazione di una pratica Edilizia in Sanatoria da dover presentare

al Comune da parte del futuro acquirente, della quale è dovuta alla Tesoreria del Comune di Faleria un versamento di € 1.032,00 in riferimento alla L.R. 15/2008, considerando lo stato di conservazione dell'immobile, considerando che alcuni vani sono scavati nel masso e senza finestre è di €/mq 1.000 per cui facendo i dovuti calcoli si ha: superficie abitativa di mq 96,10 x €/mq 1.000, danno un valore di € 96.100,00 a detrarre € 1.032 (di cui sopra) si ha un totale valore a base d'asta di € 95.068,00 (diconsi € novantacinquemilasessantotto/00).

E' libero da vincoli storici, artistici, alberghieri, da contratti d'affitto, diritti demaniali o usi civili.

Si allega alla presente:

- Certificato Catastale e planimetria aggiornata.
- Planimetria catastale del Foglio di Mappa.
- Documentazione fotografica.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Il tecnico Geom. Maurizio Morandi

.....