

QUADRO SINOTTICO

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Esecuzione Immobiliare n. 222/2020 R.G.E.*

*Giudice Dott. Geraci Antonino*

promossa da

MB CREDIT SOLUTIONS SPA

contro

\*\*\*\*\*

Custode Giudiziario : Dott. Giuliano BELLACHIOMA

LOTTO UNICO

**DIRITTO:**

Piena proprietà 1/1 su immobile residenziale.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE :**

- ✓ Foglio 23 particella 77 sub. 3 – piano T, categoria A/2 Classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 108,00- rendita catastale Euro 374,43;
- ✓ Foglio 23 particella 77 sub. 4 – piano 1, categoria A/2 Classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 116,00- rendita catastale Euro 374,43;
- ✓ Foglio 23 particella 77 sub. 5 – piano 1, categoria A/2 Classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 114,00- rendita catastale Euro 374,43;
- ✓ Foglio 23 particella 77 sub. 6 – piano T, categoria C/6 Classe 5, consistenza mq.150 - rendita catastale Euro 185,93;
- ✓ Foglio 23 particella 77 sub. 7 – piano T, categoria D/7 - rendita catastale Euro 6.868,00;

**UBICAZIONE :**

Comune di Fabrica di Roma (VT) in località Quartaccio snc.

**DESCRIZIONE IMMOBILE :**

Le unità immobiliari oggetto di trattazione fanno parte di un unico complesso edilizio che ricade totalmente all'interno della Zona omogenea "D/3" – *Industrie*, del PRG vigente del Comune di Fabrica di Roma (VT). Il complesso immobiliare, al quale si accede direttamente dalla S.P. 74, risulta composto da due distinti corpi di fabbrica. Un primo edificio che si sviluppa su due piani fuori terra dove al piano terra risultano presenti un appartamento e dei locali ad uso ufficio oltre al corpo scale che consente l'accesso ai due appartamenti posti al primo. Una copertura piana collega questo edificio con l'opificio industriale ad un piano fuori terra. In aderenza all'opificio industriale si trovano delle tettoie metalliche.



La struttura portante del primo corpo edilizio è stata realizzata con telaio in cemento armato, in muratura di tamponamento con solai interpiano e di copertura con travetti prefabbricati e laterizi; mentre l'opificio è stato realizzato con struttura prefabbricata precompressa. Il lotto su cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento confina ad Nord con l'unità immobiliare censita al foglio 23 particella 77 (sub. 8 proprietà [REDACTED]) e particella 370 (proprietà [REDACTED]), a Est con l'unità immobiliare censita al foglio 23 particella 76 (sub. 1 e 2 proprietà [REDACTED]), ad Ovest con l'unità immobiliare censita al foglio 23 particella 241 (proprietà [REDACTED]) particella 368 (proprietà [REDACTED]), a Sud con la Strada Provinciale SP74. Il complesso edilizio, sito in località Quartaccio, ha accesso dalla SP74 snc. L'accesso consente l'ingresso alle seguenti unità immobiliari pignorate:

appartamento al piano terra (foglio 23 part. 77 sub. 3), in buono stato di conservazione, in parte utilizzato come ufficio, composto da ingresso, zona pranzo e cucina, soggiorno, corridoio, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 94,10 ed altezza di ml. 3,00. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni composti da finestre in alluminio anodizzato e tapparelle in pvc in discreto stato manutentivo; i pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato in buono stato manutentivo; il soffitto come le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; sono presenti gli impianti elettrici, termici e idricosanitari;

appartamento al piano piano primo (foglio 23 part. 77 sub. 4) in buono stato di conservazione, composto da ingresso soggiorno, zona pranzo e cucina, corridoio, tre camere da letto, due bagni il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 94,10 ed altezza di ml. 3,00, oltre a due balconi per circa mq. 22,35. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni composti da finestre in alluminio anodizzato e tapparelle in pvc in discreto stato manutentivo; i pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato in buono stato manutentivo; il soffitto come le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; sono presenti gli impianti elettrici, termici e idricosanitari;

appartamento al piano piano primo (foglio 23 part. 77 sub. 5) in buono stato di conservazione, attualmente utilizzato come uffici, composto da ingresso soggiorno, zona pranzo e cucina, corridoio, tre camere da letto, due bagni il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 94,10 ed altezza di ml. 3,00, oltre a due balconi per circa mq. 22,35. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni composti da finestre in alluminio anodizzato e tapparelle in pvc in discreto stato manutentivo; i pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato in buono stato manutentivo; il soffitto come le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; sono presenti gli impianti elettrici, termici e idricosanitari;

tettoia al piano terra (foglio 23 part. 77 sub. 6) in buono stato di conservazione, attualmente utilizzata come stoccaggio materiali, il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 150,00 ed altezza variabile da ml. 4,60 in gronda a ml. 5,50 al colmo. La struttura risulta realizzata con pilastri in ferro, posti ad interasse di circa ml. 4,40, struttura orizzontale in tralicci in ferro con sovrastanti pannelli metalli ondulati;

opificio industriale al piano terra (foglio 23 part. 77 sub. 7) in buono stato di conservazione, composta da due corpi di fabbrica collegati tra loro da un'area porticata (sub. 9) della superficie utile calpestabile di circa mq. 216,00 ed altezza di ml. 5,50. Il primo corpo di fabbrica comprende parte l'area posta al piano terra della palazzina principale, composta da ingresso, disimpegno, tre uffici e un locale bagno, il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 94,10 ed altezza di ml. 3,00. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni composti da finestre in alluminio anodizzato e tapparelle in pvc in discreto stato manutentivo; i



pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato in buono stato manutentivo; il soffitto come le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; sono presenti gli impianti elettrici, termici e idricosanitari. Il secondo corpo di fabbrica comprende l'opificio suddiviso in una prima parte utilizzata a laboratori e servizi composta da un ufficio, due laboratori chimici, locale spogliatoi, due wc, un disimpegno, il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 178,00 ed altezza di ml. 2,90, dal quale si accede alla parte produttiva, composta da un primo spazio della superficie utile di mq. 274,00, un secondo locale della superficie utile di mq. 42,80, per una altezza di ml. 5,40 oltre ad un soppalco, utilizzato come deposito e ricavato al di sopra dei locali laboratorio e servizi della superficie utile di mq. 178,00 per un'altezza di ml. 2,50. Esternamente sul prospetto est risulta presente un'area perimetrata con pareti in calcestruzzo armato dello spessore di cm. 20 ed altezza variabile, contenenti dei serbatoi cilindrici, e due tettoie in ferro, in aderenza tra loro e con l'opificio aventi la prima una superficie utile di circa mq. 60,00 per un'altezza di ml. 5,50 e la seconda una superficie utile di circa mq. 55,00 per un'altezza di ml. 4,40.

#### **TITOLI EDILIZI:**

Il fabbricato edilizio, nel suo complesso, risulta essere stato realizzato con Concessione Edilizia n. 1 del 14.01.1984 con la quale veniva realizzata oltre allo stabilimento industriale, una palazzina destinata ad uffici e ad abitazione del guardiano. Con la Concessione Edilizia n. 18 del 27.03.1997 venne autorizzato il cambio di destinazione d'uso, al piano primo, degli uffici ad abitazione. Esternamente vennero realizzate, con DIA prot. 5204/2003 delle pareti in calcestruzzo a ridosso dei silos, e con Concessione Edilizia in sanatoria n. 57 del 03.07.2003 una nuova tettoia. Dal sopralluogo effettuato, dalla verifica e dal confronto tra lo stato attuale, le planimetrie in atti e le planimetrie catastali si evidenzia che sono state realizzate delle opere edilizie abusive non sanabile, ed altre di modesta entità e sanabili con C.I.L.A. in sanatoria.

#### **STATO DETENTIVO :**

Il compendio pignorato attualmente risulta occupato dal debitore previo pagamento di una indennità di occupazione mensile di € 1.245,00 così come disposta dal G.E. con provvedimento del 26.08.2021.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA:**

**€ 420.900,00 (diconsi euro quattrocentoventimilanovecento/00)**

