

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUCUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 163/2018

LOTTO 1

Diritti: Piena Proprietà degli esecutati.

Ubicazione: Comune di Viterbo, Strada Sasso San Pellegrino n. 4d

Descrizione: Gli immobili si trovano in Strada Sasso San Pellegrino 4D, e si compongono di è un fabbricato isolato di tipo bifamiliare, di cui solo una porzione di villino risulta pignorata, dai terreni ad esso circostanti, dalle numerose pertinenze realizzate a servizio dello stabile L'accesso alla porzione di villino bifamiliare avviene da Strada Sasso San Pellegrino attraverso una piccola area di manovra privata ove sono stati realizzati i due cancelli carrabili. La porzione di edificio staggito si articola in un piano interrato e uno fuori terra come segue: al piano seminterrato è presente una taverna con camino e forno a legna, una cucina, una lavanderia e una zona dedicata a servizi quali un piccolo disimpegno, un bagno ed un ripostiglio per una superficie calpestabile di circa 92,30mq, oltre ad un ampio garage di circa 112mq direttamente collegato alla taverna. Al piano terra si trova un soggiorno, un salotto a doppia altezza, una cucina con antistante zona pranzo, un ambiente disimpegno tra la zona giorno e la zona notte con soppalco che ospita una cameretta, un bagno e una piccola cabina armadio ad uso esclusivo, poi è presente un lungo corridoio che distribuisce una camera da letto padronale, una cameretta ed un bagno per una superficie calpestabile di circa 156mq. Nelle immediate vicinanze della porzione di villino pignorato, dotato di un ingresso indipendente si trova un immobile che si sviluppa su due piani. Al piano terra l'immobile per una superficie calpestabile di circa 48,45mq è attualmente adibito ad appartamento e si articola in un ingresso, soggiorno-pranzo con comunicante cucinotto, una camera da letto, un bagno ed un piccolo ripostiglio-lavanderia. Sull'area esterna in prossimità del portoncino d'ingresso è presente una tettoia, mentre il lastrico solare dei piani seminterrati sono utilizzati come area pavimentata esterna ad uso esclusivo della dependance. Al piano seminterrato si sviluppano due locali adibiti a magazzino-deposito attrezzi, una cantina, una piccola porcellaia, un grande spazio chiuso su tre lati anch'esso adibito a ricovero attrezzi il tutto per una superficie calpestabile di circa 170mq. Nella zona d'accesso ai locali seminterrati è stata realizzata un'ampia tettoia di circa 55mq.

Identificativi catastali:

Diritto di piena proprietà di uno degli esecutati per la quota di 1/1 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 976, Subalterno 2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 159mq, rendita 839,24 Euro – Strada Sasso San Pellegrino snc, piano T;

Diritto di piena proprietà di due degli esecutati per la quota di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 976, Subalterno 1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 72mq, superficie catastale 140mq, rendita 264,01 Euro – Strada Sasso San Pellegrino snc, piano S1;

Diritto di piena proprietà di due degli esecutati per la quota di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 984, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 15mq, rendita 77,31 Euro – Strada Sasso San Pellegrino 4D, piano T;

Diritto di piena proprietà di due degli esecutati per la quota di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 977, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 107mq, superficie catastale 127mq, rendita 309,46 Euro – Strada Sasso San Pellegrino snc, piano S1;

Diritto di piena proprietà dei due esecutati per la quota di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 973, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 56mq, superficie catastale 58mq, rendita 118,58 Euro – Strada Sasso San Pellegrino snc, piano S1;

Diritto di piena proprietà di due degli esecutati per la quota di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 980, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 209mq, superficie catastale 269mq, rendita 831,13 Euro – Strada Sasso San Pellegrino snc, piano S1 – T;

Diritto di piena proprietà di due degli esecutati per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 686, qualità classe ULIVETO 3, superficie ha 00.00.90, reddito dominicale 0,21 euro - agrario 0,09 euro;

Diritto di piena proprietà di due degli esecutati per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 688, qualità classe ULIVETO VIGNETO 3, superficie ha 00.01.00, reddito dominicale 0,26 euro - agrario 0,21 euro;

Diritto di piena proprietà di due degli esecutati per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 970, qualità classe ULIVETO 3, superficie ha 00.19.96, reddito dominicale 4,64 euro - agrario 2,06 euro;

diritto di piena proprietà di due degli esecutati per la quota di 1/2 del terreno Distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 975, qualità classe ULIVETO 3, superficie ha 00.00.41, reddito dominicale 0,10 euro - agrario 0,04 euro;

Diritto di piena proprietà di due degli esecutati per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 978, qualità classe SEMINATIVO 3, superficie ha 00.04.48, reddito dominicale 3,01 euro - agrario 1,04 euro;

Diritto di piena proprietà di due degli esecutati per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 979, qualità classe SEMINATIVO 3, superficie ha 00.01.90, reddito dominicale 1,28 euro - agrario 0,44 euro;

Diritto di piena proprietà di due degli esecutati per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 986, qualità classe ULIVETO 4, superficie ha 00.01.89, reddito dominicale 0,29 euro - agrario 0,20 euro;

Diritto di piena proprietà di due degli esecutati per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 987, qualità classe ULIVETO 4, superficie ha 00.07.39, reddito dominicale 1,14 euro - agrario 0,76 euro;

Conformità Urbanistica:

- Immobile fg.257 part.lla 976 sub.1 e 2:

La costruzione dell'intero fabbricato è stata autorizzata in forza dalla Licenza edilizia n. 261 del 07/11/1969. Successivamente il villino unifamiliare veniva trasformato in bifamiliare mediante la divisione del piano terra in due unità abitative oltre all'ampliamento del piano interrato per una superficie di circa 22,5mq. A seguito delle suddette trasformazioni in data 12/05/1986 veniva presentata domanda di condono (Condono Edilizio Legge 47/1985). Accertata la legittimità della costruzione per verificarne la conformità con le autorizzazioni amministrative è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto registrato con il sopralluogo e la documentazione posta a corredo della richiesta di titolo edilizio in sanatoria pratica n°2684, poiché non è stato possibile reperire gli elaborati grafici del titolo originario. Durante il sopralluogo sono state accertate delle difformità rispetto alle autorizzazioni amministrative rilasciate. Si ritiene che gli abusi commessi in violazione della normativa urbanistico-edilizia siano solo in parte sanabili mediante richiesta di titolo edilizio in sanatoria, per i restanti si prevede il ripristino dello stato dei luoghi, i costi stimati dal CTU sono stati quantificati in 14.300,00Euro.

- Immobile fg.257 part.lla 984:

La porzione di fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, che non risulta presente né nella licenza edilizia originaria del villino unifamiliare né nei titoli abilitativi in sanatoria richiesti successivamente per il villino unifamiliare del quale è parte integrante. I costi stimati per il ripristino dello stato dei luoghi, che consiste nella totale demolizione del manufatto, comprensivi di

sanzioni amministrative, spese professionali, aggiornamento catastale, sono quantificati in euro 9.500,00.

- Immobile fg.257 part.lla 977:

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, che non risulta presente né nella licenza edilizia originaria del villino unifamiliare né nei titoli abilitativi in sanatoria richiesti successivamente per il villino unifamiliare del quale è parte integrante. I costi stimati per il ripristino dello stato dei luoghi, che consiste nella demolizione totale del manufatto, comprensivi di sanzioni amministrative, spese professionali, aggiornamento catastale, sono quantificati in euro 25.000,00.

- Immobile fg.257 part.lla 973:

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, che non risulta presente né nella licenza edilizia originaria del villino unifamiliare né nei titoli abilitativi in sanatoria richiesti successivamente per il villino unifamiliare.

I costi stimati per il ripristino dello stato dei luoghi, che consiste nella demolizione totale del manufatto, comprensivi di sanzioni amministrative, spese professionali, aggiornamento catastale, sono quantificati in euro 12.500,00.

- Immobile fg.257 part.lla 980:

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo nel periodo che intercorre tra il 16/03/85 e il 31/12/93 come poi dichiarato dall'esecutato nella domanda di concessione edilizia in sanatoria prot.n.005340/1 del 03/03/1995 e successiva documentazione integrativa prot.n.0025915 del 29/07/2013 (Condono Edilizio Legge 724/94). La verifica di conformità è stata eseguita sulla base della documentazione posta a corredo della richiesta di titolo edilizio in sanatoria pratica n°838. Durante il sopralluogo sono state accertate delle difformità rispetto alle autorizzazioni amministrative rilasciate. Si ritiene che gli abusi commessi in violazione della normativa urbanistico-edilizia siano solo in parte sanabili mediante richiesta di titolo edilizio in sanatoria, per i restanti si prevede il ripristino dello stato dei luoghi, i costi stimati dal CTU sono stati quantificati in 8.800,00Euro.

- Immobile fg.257 part.lla 970:

Il terreno presenta una costruzione che rientra nelle tipologie di abuso non sanabili per le quali è previsto il ripristino dello stato dei luoghi tramite totale demolizione del manufatto. La quota parte di costi stimati per il ripristino dello stato dei luoghi, comprensivi di sanzioni amministrative, spese professionali, aggiornamento catastale, sono quantificati in euro 5.000,00.

Per un totale di euro 75.100,00 a questi si dovranno aggiungere gli importi necessari per l'ottenimento dei titoli edilizi in sanatoria derivanti dalle domande di condono ad oggi non concluse per un importo pari a euro 6.778,01

Il fabbricato risulta privo di certificazione di abitabilità/agibilità.

Stato Detentivo: L'appartamento è occupato da uno degli esecutati.

Prezzo base d'asta: 497.000,00 Euro

(valore al netto delle spese)

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione immobiliare n. 163/2018

LOTTO 2

Diritti: Piena Proprietà degli esecutati.

Ubicazione: Comune di Viterbo, Strada Sasso San Pellegrino n. 4b

Descrizione: Gli immobili che costituiscono il lotto si trovano in Strada Sasso San Pellegrino 4B, e sono dei terreni limitrofi ad una porzione di villino unifamiliare non facente parte il compendio pignorato, e da un insieme di piccoli fabbricati pertinenze realizzate a servizio del villino. I terreni fungono da unica via d'accesso all'unità immobiliare non staggita. L'accesso al lotto avviene da Strada Sasso San Pellegrino attraverso una piccola area di manovra privata ove sono stati realizzati i due cancelli carrabili. In particolare all'interno della recinzione che delimita gli spazi a servizio della porzione di villino non staggito si trovano due locali con accesso indipendente e comunicanti tra loro. Il primo locale per una superficie calpestabile di circa 70,65mq è costituito da un unico grande ambiente attualmente utilizzato come laboratorio artigianale-tessile. Il secondo locale per una superficie calpestabile di circa 48,60mq, comunicante con il primo mediante una porta interna ospita un ambiente principale con divani, angolo cottura ed una zona pranzo, un bagno, un piccolo ufficio ed in fine un ripostiglio. Infine, sui terreni limitrofi è presente una tettoia con annesso ripostiglio, una baracca metallica di 3x6m alloggiata su basamento in cls, alcune costruzioni fatiscenti per ricovero cani, un magazzino per una superficie calpestabile di circa 20mq con tettoia in aderenza.

Identificativi catastali:

Diritto di piena proprietà di due degli esecutati per la quota di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 982, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 47mq, superficie catastale 50mq, rendita 135,93 Euro – Strada Sasso San Pellegrino snc, piano S1;

Diritto di piena proprietà di due degli esecutati per la quota di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 981, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 76mq, superficie catastale 88mq, rendita 219,80 Euro – Strada Sasso San Pellegrino snc, piano S1;

Diritto di piena proprietà di due degli esecutati per la quota di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 990, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 46mq, superficie catastale 54mq, rendita 97,40 Euro – Strada Sasso San Pellegrino snc, piano S1;

Diritto di piena proprietà di due degli esecutati per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 985, qualità classe ULIVETO 4, superficie ha 00.07.52, reddito domenicale 1,17 euro - agrario 0,78 euro;

Diritto di piena proprietà di due degli esecutati per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 824, qualità classe ULIVETO 4, superficie ha 00.01.50, reddito domenicale 0,23 euro - agrario 0,15 euro;

Diritto di piena proprietà di due degli esecutati per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 983, qualità classe SEMINATIVO 3, superficie ha 00.11.55, reddito domenicale 7,75 euro - agrario 2,68 euro;

Diritto di piena proprietà di due degli esecutati per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 683, qualità classe SEMINATIVO 3, superficie ha 00.08.40, reddito domenicale 5,64 euro - agrario 1,95 euro;

Diritto di piena proprietà di due degli esecutati per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 988, qualità classe VIGNETO 3, superficie ha 00.03.17, reddito domenicale 1,47 euro - agrario 1,06 euro.

Conformità Urbanistica:

- Immobile fg.257 part.lla 981:

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo nel periodo che intercorre tra il 16/03/85 e il 31/12/93 come poi dichiarato dall'esecutato nella domanda di concessione edilizia in sanatoria prot.n.006778/1 del 13/03/1995 e successiva documentazione integrativa prot.n.0025916 del 29/07/2013 (Condono Edilizio Legge 724/94). La verifica di conformità è stata eseguita sulla base della documentazione posta a corredo della richiesta di titolo edilizio in sanatoria pratica n°1288. Durante il sopralluogo sono state accertate delle difformità rispetto alle autorizzazioni amministrative rilasciate. Si ritiene che gli abusi commessi in violazione della normativa urbanistico-edilizia siano solo in parte sanabili mediante richiesta di titolo edilizio in sanatoria, per i restanti si prevede il ripristino dello stato dei luoghi, i costi stimati dal CTU sono stati quantificati in 9.500,00 euro.

- Immobile fg.257 part.lla 990:

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, che non risulta presente né nella licenza edilizia originaria del villino unifamiliare né nei titoli abilitativi in sanatoria richiesti per l'immobile distinto al catasto al fg. 257 part. 981 pratica 1288 al quale risulta in aderenza e con il quale comunica direttamente dall'interno. I costi stimati per il ripristino dello stato dei luoghi, che consiste nella demolizione totale del manufatto, comprensivi di sanzioni amministrative, spese professionali, aggiornamento catastale, sono quantificati in euro 14.000,00.

- Immobile fg.257 part.lla 982:

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, che non risulta presente né nella licenza edilizia originaria del villino unifamiliare né nei titoli abilitativi in sanatoria richiesti successivamente per il villino unifamiliare.

I costi stimati per il ripristino dello stato dei luoghi, che consiste nella demolizione totale del manufatto, comprensivi di sanzioni amministrative, spese professionali, aggiornamento catastale, sono quantificati in euro 20.000,00.

- Immobile fg.257 part.lla 683 e 983:

I terreni presentano delle costruzioni che rientrano nelle tipologie di abuso non sanabili per le quali è previsto il ripristino dello stato dei luoghi tramite totale demolizione dei manufatti. La quota parte di costi stimati per il ripristino dello stato dei luoghi, comprensivi di sanzioni amministrative, spese professionali, aggiornamento catastale, sono quantificati in euro 10.000,00.

Per un totale di euro 58.800,00 comprensivi degli importi necessari per l'ottenimento dei titoli edilizi in sanatoria derivanti dalle domande di condono ad oggi non concluse per un importo pari a euro 3043,99 e per la costituzione di una servitù di passaggio a favore della porzione non pignorata quale deprezzamento del bene.

Il fabbricato risulta privo di certificazione di abitabilità/agibilità.

Stato Detentivo: Gli immobili sono occupati dagli esecutati.

Prezzo base d'asta: 31.670,00 Euro
(valore al netto delle spese)

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione immobiliare n. 163/2018

LOTTO 3

Diritti: Piena Proprietà degli esecutati.

Ubicazione: Comune di Viterbo, Strada Ciavaletta (loc. Pian dell'Albuccio)

Descrizione: Gli immobili che costituiscono il lotto si trovano in Località Pian dell'Albuccio, e si compongono di un fabbricato isolato in fase di costruzione e da due appezzamenti di terreni limitrofi per una superficie di circa 4.170mq. Il compendio pignorato, situato in Strada Ciavaletta, in aperta campagna nelle vicinanze del confine comunale tra Vetralla e Viterbo, si raggiunge percorrendo la strada Cassia SR2 poi proseguendo su Via Sasso San Pellegrino ed infine percorrendo per un centinaio di metri. Il fabbricato realizzato in muratura portante si presenta in fase di costruzione ad uno stato grezzo, infatti sono state realizzate solo le fondazioni, le tamponature esterne ed il lastrico solaio di copertura. La costruzione si sviluppa per un solo piano fuori terra, per una superficie calpestabile di circa 80mq. Il lotto di terreno è completamente recitato con rete metallica e pali di legno, il cancello d'ingresso si trova a metà di una strada realizzata sui terreni di proprietà dell'esecutato e gravati da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei terreni limitrofi. Nel fondo sono presenti 44 piante di ulivo e 14 piante di nocchie.

Identificativi catastali:

Diritto di piena proprietà di due degli esecutati per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 537, qualità classe ULIVETO 2, superficie ha 00.36.20, reddito dominicale 11,22 euro - agrario 5,61 euro;

Diritto di piena proprietà di due degli esecutati per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 780, qualità classe ULIVETO 2, superficie ha 00.05.50, reddito dominicale 1,70 euro - agrario 0,85 euro.

Conformità Urbanistica:

- Immobile fg.257 part.ile 537 e 780:

Su questi terreni è in fase di costruzione un fabbricato agricolo autorizzato dalla concessione edilizia n° 7327 del 30/05/2001 pratica edilizia n°188/96. A questa si sono susseguiti:

- DIA n°819 del 20/10/2004 - Pratica edilizia n°214/10;
- Permesso di Costruire n°144 del 30/09/2013 - Pratica edilizia n°214/10.

Per quest'ultimo in data 28/07/2014 veniva presentata la domanda di proroga del termine per l'inizio lavori accolta in data 29/07/2014, posticipando la data al 30/09/2015. Il 29/06/2015 veniva inoltrata presso il Comune di Viterbo un'ulteriore domanda di proroga per l'inizio lavori accolta in data 06/07/2015, posticipando la data al 30/09/2016. La scrivente non avendo reperito, tra la documentazione messa a disposizione dal tecnico comunale, la notifica di inizio lavori ed avendo riscontrato durante il sopralluogo che detta costruzione risulta allo stato grezzo, fa presente che i lavori riportati nei titoli abilitativi sopra enunciati dovranno terminare entro il 30/09/2019. Decorso il termine si dovrà provvedere a richiedere nuovi titoli abilitativi per l'ultimazione del fabbricato.

Durante il sopralluogo sono state accertate delle difformità rispetto alle autorizzazioni amministrative rilasciate. Si ritiene che gli abusi commessi in violazione della normativa urbanistico-edilizia siano sanabili mediante presentazione di una variante edilizia per legittimare lo stato attuale del manufatto. I costi stimati, comprensivi dell'accatastamento nella categoria provvisoria, sono stati quantificati in 3.000,00 euro.

Stato Detentivo: Gli immobili sono occupati dagli esecutati.

Prezzo base d'asta: 48.690,00 Euro

(valore al netto delle spese)

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione immobiliare n. 163/2018

LOTTO 4

Diritti: Piena Proprietà degli esecutati.

Ubicazione: Comune di Viterbo, Strada Tobia 125c(Tobia)

Descrizione: L'immobile che costituisce il lotto è un appartamento all'interno di uno stabile sito in Strada Tobia, nel centro abitato di Tobia, frazione del Comune di Viterbo. La palazzina di soli due piani fuori terra risale ai primi del '900. Il portone d'ingresso allo stabile, distinto con il civico 125c, funge d'accesso sia per l'appartamento facente parte del compendio pignorato che per l'appartamento posto al piano primo e non pignorato. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova al piano terra dell'edificio e vi si accede oltrepassando una porta tamburata dopo aver oltrepassato il portoncino d'ingresso. L'immobile di forma regolare per una superficie calpestabile di 45mq si presenta privo di tramezzature interne, di dotazioni impiantistiche funzionanti, di tutte le finiture interne (tinteggiature, pavimentazioni e rivestimenti, sanitari etc) mentre è dotato d'infissi vetro singolo in alluminio e di alcune parti dell'intonaco originale, anche se in pessimo stato di conservazione. L'appartamento è stato oggetto nel passato di lavori di demolizione interna, gli scarti della fase di lavorazione non sono presenti all'interno dell'appartamento. L'intero stabile esternamente si presenta in un buono stato di conservazione.

Identificativi catastali:

Diritto di piena proprietà di uno degli esecutati per la quota di 1/1 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 249, Particella 292, subalterno 7, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 56mq, rendita 117,75 Euro – Strada Tobia n.125/C, piano T;

Conformità Urbanistica:

Al fine di verificare la legittimità del fabbricato è stato analizzato tutto il materiale reperito presso il Comune di Viterbo. Si è potuto evincere che la costruzione del fabbricato è legittima (ante Legge 1150/42), come confermato nell'estratto di mappa di impianto del 1939, basato su accertamenti effettuati tramite sopralluoghi dei tecnici dell'Agenzia del Territorio.

Durante il sopralluogo con i titoli autorizzativi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, quali: Permesso di Costruire n. 288/09 del 16/12/2009 pratica edilizia n°220/09 per ristrutturazione, nuova divisione spazi interni e realizzazione di un balcone; Permesso di costruire n. 003/18 del 12/12/2010 pratica edilizia n°220/09 per ristrutturazione, nuova divisione spazi interni e realizzazione di un balcone. In data 11/11/2010 è stata presentata la richiesta di "Proroga del termine per l'inizio dei lavori" di dodici mesi. Successivamente è stata presentata la richiesta di Permesso di Costruire del 09/11/2017 pratica edilizia n°116/17 per i lavori non completati nei precedenti titoli abilitativi. Dal confronto tra i titoli abilitativi e lo stato di fatto dell'immobile, ad oggi oggetto di ristrutturazione, non sono state riscontrate difformità.

Nella documentazione visionata presso il Comune non è presente la dichiarazione di agibilità che andrà richiesta a seguito della conclusione delle lavorazioni in atto.

Il fabbricato risulta privo di certificazione di abitabilità/agibilità.

Stato Detentivo: L'immobile è libero.

Prezzo base d'asta: 23.200,00 Euro

(valore al netto delle spese per il rifacimento del solaio interpiano)

TRIBUNALE DI VITERBO
Esecuzione immobiliare n. 163/2018
LOTTO 5

Diritti: Piena Proprietà degli esecutati.

Ubicazione: Comune di Viterbo, Strada Tobia 125b (Tobia)

Descrizione: L'immobile che costituisce il lotto è un magazzino seminterrato all'interno di uno stabile sito in Strada Tobia, nel centro abitato di Tobia, frazione del Comune di Viterbo. La palazzina di soli due piani fuori terra risale ai primi del '900. Al locale adibito a magazzino si accede dal civico 125b mediante un portone d'ingresso posto sotto il livello stradale. Il magazzino, costituito da un unico ambiente, si sviluppa per una superficie calpestabile di circa 75.50mq. Da questo locale si accede mediante una scala scavata nel tufo ad una grotta, anch'essa scavata nel tufo, completamente interrata adibita a cantina per una superficie calpestabile di circa 14,50mq. L'ambiente principale ha un soffitto a volta irrigidito da colonne, realizzate in mattoncini, e travi in cemento precompresso, mentre le pareti perimetrali sono tutte allo stato grezzo. Il locale è sprovvisto di dotazioni impiantistiche. A causa dei lavori che interessano l'appartamento sovrastante, in via precauzionale, sono state apposte delle puntellature a supporto della volta. L'intero stabile esternamente si presenta in un buono stato di conservazione.

Identificativi catastali:

Diritto di piena proprietà di uno degli esecutati per la quota di 1/1 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 249, Particella 292, subalterno 4, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 76mq, superficie catastale 110mq, rendita 188,40 Euro – Strada Tobia n.125/B, piano S1/T.

Conformità Urbanistica:

Al fine di verificare la legittimità del fabbricato è stato analizzato tutto il materiale reperito presso il Comune di Viterbo. Si è potuto evincere che la costruzione del fabbricato è legittima (ante Legge 1150/42), come confermato nell'estratto di mappa di impianto del 1939, basato su accertamenti effettuati tramite sopralluoghi dei tecnici dell'Agenzia del Territorio.

Nella documentazione visionata presso il Comune non è presente la dichiarazione di agibilità che andrà richiesta a seguito della conclusione delle lavorazioni in atto.

Il fabbricato risulta privo di certificazione di abitabilità/agibilità.

Stato Detentivo: L'immobile è libero.

Prezzo base d'asta: 20.800,00 Euro

(valore al netto delle spese per il rifacimento del solaio interpiano)

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione immobiliare n. 163/2018

LOTTO 6

Diritti: Piena Proprietà degli esecutati.

Ubicazione: Comune di Viterbo, Via Asiago,81

Descrizione: L'appartamento per una superficie calpestabile di circa 82,60mq si trova nel centro abitato di Viterbo, in una palazzina plurifamiliare. Lo stabile di grosse dimensioni presenta due ingressi il primo su Via Monte Zebio, n.9 ed il secondo su Via Asiago, n.81. Oltrepassato il portone d'ingresso condominiale su Via Asiago,81 si accede ad un'ampia area condominiale sulla quale si affaccia una chiostrina interna, il vano scala che conduce ai piani superiori, l'ingresso ai locali adibiti a cantine ed infine il portoncino d'ingresso all'immobile pignorato. L'appartamento si articola in un ingresso, un lungo corridoio sul quale si affacciano, una cameretta, un bagno, due ripostigli, una cucina, ed un salotto dal quale si accede alla camera da letto. L'ingresso, la cameretta ed il bagno si affacciano con delle piccole finestre sulla chiostrina condominiale, mentre la cucina il salotto e la camera da letto si affacciano in parte su Via Asiago ed in parte sulla rampa d'accesso ai garage interrati. La cucina è dotata di un piccolo balcone sul quale è installato uno scaldacqua a gas mentre nel ripostiglio è installato un boiler elettrico. Entrambi gli impianti non sono funzionanti. Il pavimento interno nei locali principali è costituito da marmittoni tipici degli anni'60, le pareti sono tutte tinteggiate, sono presenti maioliche sia al bagno che in cucina, le porte interne sono tamburate e gli infissi sono in legno con vetro singolo. L'appartamento è collegato all'impianto di riscaldamento centralizzato, è allacciato alle utenze idriche, elettriche e di adduzione gas. L'appartamento si presenta in un mediocre stato di conservazione.

Identificativi catastali:

Diritto di piena proprietà di due degli esecutati per la quota di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 197, Particella 215, subalterno 46, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 99mq, rendita 418,33 Euro – Via Asiago n.81, piano T

Conformità Urbanistica:

- Immobile fg.197 part.lla 215, sub.46:

La legittimità del fabbricato si è potuta evincere dalla presenza dello stabile nell'estratto di mappa di impianto del 1939 (ante Legge 1150/42), basato su accertamenti effettuati tramite sopralluoghi dei tecnici dell'Agenzia del Territorio. Questa informazione sebbene sancisca la legittimità dell'immobile, non consente di verificare la sua conformità urbanistica, che di norma viene accertata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trova il bene e quello rappresentato nelle autorizzazioni amministrative rilasciate, che in questo caso particolare, non è stato possibile reperire. Constatata la non piena corrispondenza planimetrica tra lo stato attuale rilevato con il sopralluogo e quello rappresentato nella planimetria catastale, sebbene il catasto non sia probatorio, si ritiene che debba essere considerato come un ante operam rispetto alla situazione attuale, e che, al fine di garantire all'aggiudicatario la piena conformità urbanistica del bene vada presentata in Comune una pratica edilizia in sanatoria e solo successivamente effettuato l'aggiornamento catastale. I costi stimati per l'allineamento con lo stato legittimo dei luoghi, sono quantificati in euro 3.800,00. Il fabbricato risulta privo di certificazione di abitabilità/agibilità.

Stato Detentivo: L'immobile è libero.

Prezzo base d'asta: 104.200,00 Euro
(valore al netto delle spese)

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione immobiliare n. 163/2018

LOTTO 7

Diritti: Piena Proprietà degli esecutati.

Ubicazione: Comune di Viterbo, Via Asiago,81

Descrizione: Il garage per una superficie calpestabile di circa 17.55mq si trova nel centro abitato di Viterbo, in una palazzina plurifamiliare. L'autorimessa di forma regolare ha l'ingresso carrabile su Via Asiago 75, è dotata di un impianto elettrico sotto traccia e funzionante e si presenta in un ottimo stato di conservazione.

Identificativi catastali:

Diritto di piena proprietà di due degli esecutati per la quota di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 197, Particella 215, subalterno 8, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 18mq, superficie catastale 22mq, rendita 91,10 Euro – Via Asiago n.81, piano T.

Conformità Urbanistica:

- Immobile fg.197 part.lla 215, sub.8:

La legittimità del fabbricato si è potuta evincere dalla presenza dello stabile nell'estratto di mappa di impianto del 1939 (ante Legge 1150/42), basato su accertamenti effettuati tramite sopralluoghi dei tecnici dell'Agenzia del Territorio. Questa informazione sebbene sancisca la legittimità dell'immobile, non consente di verificare la sua conformità urbanistica, che di norma viene accertata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trova il bene e quello rappresentato nelle autorizzazioni amministrative rilasciate, che in questo caso particolare, non è stato possibile reperire. Durante il sopralluogo è stata constatata la piena corrispondenza planimetrica tra lo stato attuale rilevato e quello rappresentato nella planimetria catastale, sebbene il catasto non sia probatorio, si ritiene che debba essere considerato come un ante operam rispetto alla situazione attuale. Il fabbricato risulta privo di certificazione di abitabilità/agibilità.

Stato Detentivo: L'immobile è libero.

Prezzo base d'asta: 10.750,00 Euro