

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione immobiliare n. 200/2018

LOTTO UNICO

Diritti: Piena Proprietà dell'esecutato.

Ubicazione: Comune di Viterbo, Via dell'Industria n. 3/B

Descrizione: Il compendio pignorato è costituito da un capannone artigianale-industriale e da un fabbricato destinato ad uffici. Il capannone artigianale è diviso internamente in due zone ciascuna con ingresso indipendente e non comunicanti internamente tra loro. L'altezza interna al capannone è di 6,35m e ciò ha consentito la realizzazione di estese aree soppalcate. La prima parte del capannone, per una superficie calpestabile di circa 139mq, è adibita a deposito-magazzino ed ha una altezza netta interna di 3metri, la seconda parte del capannone ha una altezza interpiano di 6,35mq nel punto più alto e questo ha consentito la realizzazione di alcuni sopplachi per una superficie calpestabile complessiva di circa 520 mq. Il fabbricato ad uso uffici si sviluppa su tre piani collegati tra loro da una scala esterna aperta ed è articolato come segue:

- PT: ingresso, due uffici, bagno ed una sala riunioni;
- P1: ingresso-corridoio due uffici ed un bagno;
- P2: un unico ufficio;

il piano terra è dotato di una area a verde che circonda il fabbricato mentre gli ultimi due piani sono dotati di ampie terrazze esterne. La superficie calpestabile del fabbricato risulta pari a circa 107mq. Gli impianti (elettrico, idrico-sanitario) sono realizzati sotto traccia e funzionanti; nell'immobile non è presente l'impianto per la fornitura di gas metano, ma è collegato ad un bombolone a gpl, l'acqua calda sanitaria è generata da una caldaia murale.

L'intero lotto è completamente recintato, l'accesso è consentito da un ampio cancello di 6 metri di lunghezza. L'intero compendio si trova in buono stato di conservazione anche se per il manto di copertura del capannone si dovranno sostenere costi di manutenzione annuale e d'intervento programmato per la sostituzione della copertura in cemento-amianto.

Identificativi catastali: Gli immobili sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 133, Particella 107, subalterno 8, Categoria D/7, Rendita 2.434,00 Euro - Via dell'industria 3/B piano T; Foglio 133, Particella 107, subalterno 9, Categoria D/7, Rendita 678 Euro - Via dell'industria 3/B piano T; terreno sito nel Comune di Viterbo, distinto al Catasto Terreni, Foglio 133, Particella 107 in qualità di Ente Urbano per una superficie di 1.550mq

Conformità Urbanistica: La costruzione di entrambi i fabbricati è legittima dalla Concessione edilizia n. 79 del 02/05/1970, la licenza di agibilità è stata rilasciata successivamente in seguito alla concessione edilizia in sanatoria prat. Ed. n°3439 del 03/03/1997 dove vengono citati 1 locale artigianale, 2 laboratori, 3 bagni ed 1 magazzino. Sono state accertate delle difformità rispetto alle autorizzazioni amministrative rilasciate. Si ritiene che gli abusi commessi in violazione della normativa urbanistico-edilizia siano in parte sanabili ed in parte non sanabili prevedendo per quest'ultimi il ripristino dello stato dei luoghi precedentemente autorizzati. Le modalità e i costi indicati dal CTU sono stati quantificati in totali 27.500,00 Euro.

La somma totale degli oneri necessari per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi è stata detratta dal valore stimato per il bene oggetto della procedura.

Stato Detentivo: Il subalterno 9 risulta libero. Il subalterno 8 al piano terra è occupato senza alcun titolo registrato mentre al piano primo e secondo è libero.

Prezzo base d'asta: 358.750,00 Euro

(valore al netto dei costi della sanatoria e dei lavori di bonifica)