

**TRIBUNALE DI VITERBO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE  
NUMERO DI RUOLO GENERALE R.G. 219/20**

**DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO DA PORRE IN VENDITA**

**Lotto. n.1**

Diritti di piena proprietà del soggetto esecutato, sull'immobile pignorato ubicato nel comune di Viterbo (VT), Strada Tuscanese Km 4,600, Piano T, costituito da un Capannone censito al Catasto fabbricati del Comune di Viterbo (VT), Foglio 153 P.lla 82/Sub 2, Z.C. 1 , cat. D/7 , rendita € 2.014,18, con corte esterna di pertinenza Ente Urbano censita al Catasto fabbricati del Comune di Viterbo (VT), Foglio 153 P.lla 226 consistenza 143 Mq.

L'immobile pignorato, costruito negli anni'70 è parte di un più ampio capannone industriale collocato con altri capannoni al Km 4,600 di Strada Tuscanese, tutti con accesso da strada privata. La zona edificata è servita dalla Strada Tuscanese dalla quale si accede a strade private di distribuzione. Il fabbricato è allacciato alla rete idrica comunale e alla rete elettrica.

L'immobile è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 17376/363 (pratica edilizia n. 604/77) rilasciata dal Comune di Viterbo il 22/12/1978, successiva Conc.edilizia in sanatoria n. 2630/2256/2007 Progressivo n. 0532236900 Pratica n. 2256 e successiva di D.I.A. in sanatoria n. 290/2007 del 23/04/2007. Le unità immobiliari che compongono l'immobile oggetto di pignoramento sono il fabbricato P.lla 82/sub2 e la sua corte esterna di pertinenza P.lla 226, l'immobile non accede direttamente dalla strada privata posta al Km 4,600 della SP Tuscanese, ma vi si accede mediante servitù di passaggio sull'area scoperta P.lla 87 e P.lla 230 ente urbano. La servitù di passaggio non è costituita formalmente. La struttura del capannone di cui fa parte la P.lla 82/sub2 è realizzata con pilastri e travi prefabbricati in cls armato, tamponature e copertura ad elementi prefabbricati in cls , portone di accesso in ferro e altri infissi in ferro e vetro. L'area esterna scoperta di pertinenza P.lla 230 è recintata su due lati con parapetto di muratura e sovrastante recinzione metallica, mentre su un lato è aperta verso l'area confinante P.lla 87 da cui accede. Su tale area esterna pignorata P.lla 230 è stata realizzata una struttura a protezione dell'accesso con pareti in ferro e vetro e copertura metallica. Tale manufatto oltre ad essere fatiscente ed in pessimo stato di manutenzione, risulta privo di titoli edilizi autorizzativi e pertanto da demolire. All'interno dell'unità pignorata P.lla 82/sub2, è stata rilevata la pessima condizione degli ambienti. Il locale si presenta come un unico ambiente di forma rettangolare, di circa 330,00 Mq utili con altezza massima dei locali di circa m 4,90, con accesso pedonale e carrabile dalla corte esterna di pertinenza P.lla 230. Sul lato di accesso sono presenti due aperture finestrate sopra il portone di ingresso, mentre gli altri lati dell'immobile sono privi di finestrate. All'interno del locale sono state seguite una serie di modifiche finalizzate ad adibire l'immobile a locale notturno (night club) ; queste opere consistono nella realizzazione di divisori interni in muratura per la realizzazione di servizi igienici ed in legname per la realizzazione di camerini e altri divisori, realizzazione di controsoffitti metallici, installazione di arredi e allestimenti scenografici, realizzazione di un soppalco e di una scala con struttura metallica ed altre opere minori. Tali opere classificabili come arredi fissi funzionali all'uso specifico, si trovano in totale stato di fatiscenza e con evidenti segni di danneggiamento, situazione che le rende irrecuperabili, e pertanto suscettibili di demolizione. In fase di sopralluogo è stato inoltre constatata l'apertura di un varco tra il locale oggetto di pignoramento P.lla 82 ed il locale adiacente dello stesso proprietario ed escluso dal

pignoramento (p.lla 150). Allo stesso modo, la chiusura di tale varco rientra tra le opere necessarie al fine di ripristinare la situazione di legittimità dell'immobile.

In merito alla dotazione di impianti, l'immobile risulta collegato alla rete elettrica, alla rete idrica e dotato di rete fognante. Gli impianti versano in evidente stato di degrado. Non è stato possibile accertare la legittimità o conformità degli impianti presenti. Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello od uso civico. Alla data del sopralluogo effettuato il 22/06/2021 l'immobile risulta libero da occupanti.

L'immobile non ha accesso autonomo dalla pubblica strada, ma accede unicamente attraversando un piazzale di pertinenza di un'Unità Immobiliare adiacente che risulta essere della stessa proprietà pignorata ma non è oggetto di pignoramento. La servitù di passaggio di fatto fino ad oggi esercitata a favore del compendio pignorato non è stata costituita formalmente. Si ritiene pertanto che la servitù di passaggio sia da costituire sul fondo servente mediante apposito atto notarile al fine della sua trascrizione. La servitù si ritiene debba essere perpetua e gratuita, e la dimensione del passaggio pedonale e carrabile, nonché la sua fisica collocazione, debba essere individuata in accordo con la proprietà del fondo servente e nel rispetto delle normative vigenti in materia.

**Valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento € 83.150,00**

Viterbo, li 27/01/2022

Il tecnico esperto estimatore

XXXXXXXXXXXXXX