

OFFICIO
ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto UNICO

Immobili: Abitazione nel comune di Vetralla (VT) in via Costa Ruina n.10/A, (in catasto via Cassia Sutrina snc) a piano terra, primo e secondo, censito in Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 402, Categ. A6, Classe I, Consist. 6 vani, Rendita di € 148,74; con **area di pertinenza** distinta in catasto terreni al foglio 38 particella 402, Ente Urbano, che ha una superficie totale di 200,00 mq su cui si trova il fabbricato abitativo (addossato al fabbricato confinante per un lato) e un **forno** con legnaia, si ha quindi un'area residua esterna pari a circa 84,00 mq utili scoperti; il bene è confinante con le vie Costa Ruina e Cassia Sutrina, e con le particelle 403 e 784. L'area di corte è completamente pavimentata e recintata con muri in tufo e sovrastante ringhiera in ferro verniciata, sul lato nord-est ci sono gli ingressi carrabile e pedonale su via Costa Ruina n.10/A. Il **forno** con legnaia, è sul lato nord-ovest del lotto, copre una superficie di circa 16,50 mq (di cui 2,00mq da demolire), è in muratura di tufo e coperto da una struttura in legno con manto di tegole in laterizio. Il fabbricato residenziale ha una parete in comune con la vicina proprietà di terzi, è in muratura con pilastri calcestruzzo armato e solai in legno, esternamente intonacato e tinteggiato, ed ha un manto di copertura in tegole di laterizio; è allacciato ai servizi comunali di acquedotto e fognatura, e alle linee pubbliche per l'elettricità ed il gas; non è stata fornita la certificazione per nessuno degli impianti. Dall'area di corte si accede all'**abitazione** che è di circa 214,50 mq utili, divisi su tre livelli, oltre a una cantina interrata di circa 5.00mq con accesso dal piano terra, e un terrazzo al piano primo di circa 7.50mq. Specifica che la cantina seminterrata deborda su altra proprietà e per questo è da tamponare in modo permanente con costi detratti nella valutazione. L'ingresso è su un disimpegno, su cui affacciano un w.c. e un ripostiglio. Si entra quindi direttamente in un tinello con a destra un camino ed un vano aperto quale angolo cottura. A sinistra c'è una stanza usata a ripostiglio e frontalmente si trova la porta di accesso alla cantina ed il vano scale per salire ai piani superiori. La scala che conduce al piano primo è in calcestruzzo armato con rivestimento in legno; e porta direttamente in una sala che affaccia su un piccolo terrazzo; a sinistra c'è una cucina ed un ripostiglio; a destra ci sono un bagno e una camera con ripostiglio interno. Un'altra rampa di scale (sovrapposta e uguale alla precedente) porta al piano secondo sottotetto dove si trovano due camere e un bagno; nel tetto in legno sono integrate due finestre. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro protetti da anta esterna tipo "sportellone" ad esclusione della finestra al piano terra lato strada che ha una grata in ferro come le finestre di ripostiglio e

L'immobile è occupato a titolo di conduttore da [REDACTED] quale locatario in virtù del contratto di locazione stipulato il 30/06/2022 della durata di 18 anni quindi scade il 30/06/2040 (tacitamente rinnovabile per ulteriori 18 anni), il canone mensile "congruo" è di 450,00€, ed è stato registrato in data 22/07/2022 e trascritto il 25/07/2022 antecedentemente al pignoramento notificato il 10/10/2023 e alla sua trascrizione del 24/10/2023; il contratto è OPPONIBILE alla procedura. Esiste trascrizione (e nota nell'estratto di Matrimonio) della costituzione di un fondo patrimoniale dichiarato inefficace nei confronti del Creditore Procedente con Sentenza, non opponibile all'aggiudicatario (come da provvedimento del G.E.). La trascrizione del fondo patrimoniale, le annotazioni e la trascrizione della relativa domanda giudiziale, non potranno essere cancellate in sede di decreto di trasferimento dell'immobile. Vi è trascrizione (successiva alla trascrizione del pignoramento) di domanda giudiziale relativa a revoca del contratto di locazione promossa dal creditore procedente della presente esecuzione, anche tale formalità non potrà essere cancellata in sede di decreto di trasferimento. Non risultano certificati di Agibilità rilasciati o richiesti. Non risulta l'esistenza di vincoli per usi civici o oneri di natura condominiale. La superficie commerciale è pari a 250,00 mq.

Fabrica di Roma (VT) 17/06/2025.