

INFORME VISITA

Visita Inmueble: Pueblo de Lentigione - Ayuntamiento de Brescello (RE) - Italia

Encargado Visita: D. Wolfango Alpini

Juzgado	Procedimiento	Tipo Procedim.	N.ro Proced.
BARCELONA N. 2	CONSTRUCCIONES SOLIUS S.A	Concurso	275/2014

Fecha Visita	Horario Inicio	Horario Fin	N.ro Lotes
28 Mayo 2020	9:30	11:00	7 lotes

1. Ficha Detallada Inmueble

1.a) Ubicación

Lentigione: Pequeño pueblo en la provincia de Reggio Emilia, en el ayuntamiento de Brescello



1.b) Tipología

Residencial	Comercial	Artesanal	Industrial
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Bloque	<input type="checkbox"/> Central	<input type="checkbox"/> Central	<input type="checkbox"/> Lott.ne Ind.le
<input type="checkbox"/> Chalet	<input type="checkbox"/> Periferico	<input type="checkbox"/> Periferico	<input type="checkbox"/> Periferico
<input type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> C. Comerc.	<input type="checkbox"/> C. Comerc.	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> Individual	<input type="checkbox"/> Individual	

1.c) Identificacion Catastral

FOGLIO 23	PARTICELLA 644	SUBALTERNI
		Comuni Sub. 1 - 2 Area Urbana 19 Planta T.-1° - Corte 3 Planta 1° - Corte 4 Planta 1° - Corte 5 Planta 2° 6 Planta 2° 7 Planta 3° 8 Planta 3° 9 Garajes 10-11-12-13 14-15-16 Plazas Aparc. 17-18

1.d) Situación Urbana

Edificio ubicado en un barrio de expansión residencial construido posiblemente en los años 90. Pueblo pequeño actualmente con muy pocos habitantes. Las carreteras del barrio son iluminadas y con amplios aparcamientos. Varios lotes del plano de urbanización NO han sido edificados aún.

1.e) Descripción Inmuebles

Edificio de tres plantas y un suelo, con dos construcciones adyacentes de los cuales uno es un bloque de piso con ascensor y escalera, con dos viviendas en cada planta, y la otra construcción es una vivienda independiente de dos plantas más ático, con patio exterior. Realizado en hormigón reforzado con cubierta del techo en madera a la vista, colores tenues de las fachadas, puertas y ventanas de madera.

El patio exterior comunitario, además de un pequeño camino de acceso peatonal, se puede aprovechar como espacio de maniobra para acceder a los garajes y a las dos plazas de aparcamientos exteriores.

El patio está completamente vallado y allí se encuentran la red de conductos que acomete a la red de suministro urbano. En el edificio están presentes los contadores.

El suelo colindante al edificio mide una superficie de 820 m². Se desconoce la tipología de suelo y la edificabilidad ya que no hay ninguna documentación. Lo correcto sería pedir certificado de destino urbanístico para determinar si es posible edificar y la capacidad edificatoria. Al suelo le corresponde un "subalterno" específico, esto significa que se puede liquidar de forma separada con respecto al edificio, aunque para poder edificar el nuevo adjudicatario tendrá que realizar un fraccionamiento.



1.f) Estado de conservación

Optimo
 Bueno
 Medio
 Suficiente

Medio

El inmueble presenta evidentes señales de degradación debido a su abandono, en algunos puntos con un nivel importante.

La absoluta falta de mantenimiento en el patio exterior ha causado que las plantas hayan invadido el pavimento y las fachadas, causando infiltraciones y numerosos puntos de humedad.

Una parte de la valla ha sido destrozada, así como el portón de la entrada y las puertas, debido a intentos de acceso de personas ajenas.

Distintos elementos comunes han sido dañados, y necesitan reparación o sustitución: puerta de la entrada principal, iluminación exterior, puertas y ventanas exteriores.

El interior de todos los apartamentos presenta las mismas condiciones; están completamente terminados, solo faltan las calderas, los sanitarios, los radiadores y algunos componentes de la instalación eléctrica sustraídos como consecuencia de los robos que se han producidos en el edificio.

Las condiciones internas se pueden considerar buenas, a excepción de la planta ático, afectadas por numerosas infiltraciones por el techo y algunos leves daños debidos a ventanas que se han quedado abiertas.

Es motivo de preocupación el notable nivel de humedad en la planta baja (entrada comunitaria y garajes).



1.g) Composición interna

El edificio está compuesto por dos construcciones con patio exterior, el segundo edificio consta de dos viviendas por cada planta, siendo un total de 6 unidades.

Los apartamentos en la primera planta, se conectan a un patio privado a través de una escalera exterior.

En la planta baja, con acceso comunitario, constan n. 7 Garajes y 2 plazas de aparcamiento exteriores.

1.h) Instalaciones

Están presentes y finalizadas las instalaciones hidráulicas, térmicas, eléctricas, con todas las principales líneas y los contadores presentes tanto en el interior del edificio como en la parte exterior.

Hay un ascensor interno comunitario.

Las instalaciones son autónomas y no centralizadas.



Baños sin sanitarios



Contadores Internos



Escalera comunitaria