

Diritti di proprietà del debitore esecutato sull'unità immobiliare urbana ad uso abitazione ubicata in Via dei Gigli 10 – Località Fontevivola -01015 Sutri (Vt), distinto al N.C.E.U. al foglio n°5, part. 389 e part. 390

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare corrisponde all'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 5, part. 389 e part. 390 in Via dei Gigli n°10 - Località Fontevivola – Sutri (Vt) (Cfr. All.6a,b,c). Tale bene appartiene ad un complesso residenziale appartenente al consorzio residenziale "Fontevivola" distante circa 4 km dal centro di Sutri (Sr 2 Cassia) e 2 km dalla sp.1 Cassia Cimina; si accede direttamente al bene del debitore attraverso un cancello in metallo a comando elettrico con accesso carrabile e pedonale direttamente da Via dei Gigli n°10 e mediante una rampa è possibile raggiungere un piazzale ad uso parcheggio automezzi posta più in basso rispetto alla quota del cancello; inoltre mediante un sentiero pedonale si può raggiungere direttamente sia il piazzale sia l'immobile; da qui mediante una scala esterna è possibile accedere al piano rialzato costituito da un ballatoio da cui si accede direttamente allo studio e da qui a tre camere da letto e due bagni oppure, tramite un disimpegno direttamente alla zona giorno costituita da un soggiorno dotato di caminetto a legna con accesso su un terrazzo esterno; da qui mediante una scala interna è possibile accedere al piano seminterrato costituito da un soggiorno cucina una camera da letto e un bagno; è possibile inoltre accedere al garage e alle due stanze con esso comunicanti ad uso dispensa e cantina e comunicanti anche con parte dell'intercapedine; tale piano è stato condonato ad uso abitativo il 28 Aprile 1999 (Cfr. All.6a,11a).

Le caratteristiche di finitura esterne ed interne dell'immobile, rilevate nel corso del sopralluogo, vengono di seguito riassunte:

- Pareti esterne tinteggiate di colore rosso-ocra infissi in alluminio a doppio taglio termico di color bianco e persiane antintrusione in metallo di color marrone; canali di gronda color marrone
- Il soggiorno e il disimpegno in color rosso pompeiano
- Il locale ad uso studio con tinta gialla, le camere da letto con sfumature di verde i bagni con maioliche e piastrelle in gres
- La cucina con gli stessi motivi descritti solamente in colore tendente all'arancio
- La camera contro terra ancora al grezzo realizzata on intonaco con calce e sabbia

- Il Portone d'ingresso in ferro antintrusione rivestito in legno a due ante e le porte dell'abitazione sono tutte in legno;
- Sanitari e rubinetteria di tipo commerciale pregiato con radiatori in alluminio al piano rialzato e termorarredi in ghisa al piano seminterrato;
- Impianto elettrico presente a norma
- Impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas, stufa a pellet anche per acqua sanitaria; è presente anche un caminetto ed un impianto di condizionamento
- La struttura portante è cls armato e tamponatura in muratura di tufo ed i solai son costituiti da solaio in cls.a gettato in opera compresa la copertura a tetto con manto di tegole tipo portoghesi
- Portico antistante l'uscita del locale cucina soggiorno del piano seminterrato a forma di "L" costituito da travi e pilastri in legno di castagno al cui interno è presente anche un forno a legna in muratura; tale portico risulta in parte appoggiato con il muro di divisione dell'unità immobiliare adiacente, in parte su pilastri in legno ed in parte a in legno di castagno e in parte appoggiato all'edificio ;manto di copertura costituito con coppi di tipo portoghesi

L'immobile, il giardino circostante, i servizi, gl'impianti, vertono tutti in buono stato e dal punto di vista amministrativo e l'immobile e il terreno di sua pertinenza risultano regolarmente denunciate; il portico sopracitato non risulta presente in alcuna mappa ne denuncia o simili, risulta irregolare e quindi va demolito; non è possibile effettuare la sanatoria del manufatto in quanto ne presente in alcuna denuncia presso enti appositi nè rispetta quanto previsto dalle NTA del Comune di Sutri art.2 p.to F e come il sottoscritto ha riportato schematicamente nello schema grafico ante (stato di progetto concessione edilizia in sanatoria) e post operam (stato di fatto) (Cfr. All.15);

Valore di stima dei beni	€ 237.392,50 –
<u>Costi di demolizione e ripristino delle opere abusive</u>	€ 15.200,00 =
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 222.192,15

Tanto dovevasi per l'incarico conferitomi.

IL C. T. U.

Ing. Ezio Filippo Sansoni