

ALLEGATO N° 8

Quadro sinottico

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. **316/2017**

Promossa da: ORSOLINI AMEDEO SPA
GIUDICE: DOTT. FEDERICO BONATO
CUSTODE: NOTAIO DOTT. FEDERICO TEDESCHI PORCEDDU
ESPERTO STIMATORE ARCH. SILVIA LAURENTI

LOTTO UNICO

DIRITTO Piena proprietà per la quota di 1/1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati: Foglio 7 del Comune di Nepi p.lla 1062, p. T-1, cat. A/2, cl. 3 vani 6,5 rendita € 755,32, località Galeotti s.n.c..

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Il bene pignorato è ubicato nel comune di Nepi (VT), in zona periferica posta a circa 1,5 chilometri dal centro storico, all'interno della lottizzazione "loc.tà Galeotti".

I lavori di costruzione del complesso, per la parte in cui è inserito l'immobile staggito, non risultano ancora ultimati. L'unità immobiliare pignorata è costituita da un appartamento duplex che si sviluppa su due piani e costituisce una porzione di una quadrifamiliare con pianta regolare, esternamente tinteggiata e coperta da un tetto a padiglione in legno con manto di copertura in coppi; l'accesso avviene dal giardino, recintato con muro in tufo e di proprietà esclusiva, nel quale, da progetto, è ubicato un posto auto. All'esterno della porzione di giardino delimitata dalla recinzione in tufo, sempre secondo il permesso di costruire rilasciato, è stata ricavata un'area da destinarsi a posto auto esterno. L'area esterna (complessivamente circa 154,00 mq.) si presenta prevalentemente pianeggiante, pavimentata in prossimità dell'accesso al fabbricato. Un portone blindato immette nella zona giorno costituita da un soggiorno/pranzo di circa 21,80 mq., e una cucina di circa 9,04 mq.; dal soggiorno, tramite un disimpegno si passa alla zona notte composta da due camere da letto, una matrimoniale di circa 14,50 mq e l'altra di 9,00 mq circa, oltre a un bagno di circa 5,50 mq..

La scala interna, ancora allo stato grezzo, conduce dal soggiorno al piano primo, dove è situata la zona notte composta da un disimpegno, una camera da letto di 14,35 mq e un bagno di 4,40 mq. L'appartamento ha una superficie utile calpestabile pari a circa 80,00 mq.; le altezze interne nette al piano terra variano tra i 2,80 metri e i 4,30 metri, con i soffitti lignei inclinati a vista, così come quelli del piano primo che vanno da 2,90 a 3,60 m.. Le pareti interne sono tinteggiate, mentre quelle dei bagni hanno rivestimenti in ceramica smaltata. I pavimenti sono in grès porcellanato effetto legno sia nella zona giorno sia nella zona notte. Gli infissi interni non sono in alluminio muniti di persiane di colore marrone e grate nelle finestre dei bagni del piano terra e del primo piano. Gli impianti sembrerebbero tutti realizzati, ma mancanti dei terminali e di tutti gli accessori che li rendano funzionanti. In copertura sono installati due pannelli fotovoltaici.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'unità immobiliare risulta discreto ma trascurato, essendo l'immobile

disabitato e non ultimato; in alcune zone le pareti e i soffitti sono interessati da fenomeni di umidità e le tinteggiature esterne ed interne sono degradate.

CONDOMINIO

L'immobile è inserito nel Consorzio denominato "Borgo del Sole": lo schema di Consorzio è visionabile nell'atto di cui all'allegato 2 della relazione dell'esperto.

CONFINI

Il bene in oggetto confina con la strada di lottizzazione e le unità immobiliari distinte al foglio 7 p.la 1065 e p.la1063 salvo altri.

CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.

Non essendo l'unità immobiliare ancora funzionale e servibile all'uso, vi è comunque una sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi tranne per quanto riguarda le altezze dichiarate, diverse da quelle attualmente presenti ma rispondenti al progetto e quindi allo stato dell'immobile una volta ultimato.

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONE EDILIZIE RILASCIATE, CONDONI, SANABILITA' E COSTI.

I lavori non sono completamente ultimati: devono essere integrati gli impianti, il rivestimento della scala, mancano i sanitari e le rubinetterie dei bagni e deve essere ultimata la sistemazione dell'area esterna con il cancello. Inoltre, ai sensi della normativa vigente e conformemente al progetto rilasciato, è prevista l'installazione di un sistema di recupero dell'acqua piovana e quello di pannelli per il solare termico.

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con il titolo edilizio rilasciato, si evince che l'appartamento differisce da quanto effettivamente legittimato relativamente alle altezze esterne: i solai inclinati sono attualmente lasciati a vista, con un incremento del volume assentito. Prima dell'ultimazione dei lavori, per adeguare l'appartamento al progetto rilasciato, andranno posti in opera i plafoni/controsoffitti previsti.

AGIBILITA'.

Non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

VINCOLI E USI CIVICI

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici. Si rileva che nell'atto di cui all' allegato 2 della relazione dell'esperto, alla postilla n.3 le parti *"prendono atto che i terreni in oggetto godono di alcune servitù attive di transito pedonale e carrabile, acquedotto, elettrodotto e rete fognante da esercitarsi sui terreni limitrofi*".

IN altro titolo di provenienza è riportato che il terreno oggetto della vendita è attraversato da sottoservizi a servizio dell'intero comprensorio.

DISPONIBILITA' Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato libero, a disposizione della procedura.

Prezzo a base d'asta € 195.000,00 (euro centonovantacinquemila/00).

