

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 206/2018 R.G.E.

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA

contro

LOTTO UNICO

COMUNE DI MONTEROSI

VIA TERRE DEI CONSOLI N° 1, INT. 24/A LOTTO B

Diritti piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno spettanti ai debitori eseguiti,

N.C.E.U.: Intestazione catastale: Comune di Monterosi

Riferimento	Fg.	Part/sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Destinazione residenziale	5	644	A/7	U	S1-T-1	7 vani	795,34

LOTTO 1

Trattasi di una porzione di villino bifamiliare ubicata all'interno del complesso residenziale denominato "Terre dei Consoli Golf Club" e nello specifico l'interno 21/a lotto B di Via Terre dei Consoli n. 1, Monterosi, censita in catasto al foglio 5 particella 644.

Vi si accede da Via di Valle Santa Maria fino all'ingresso del complesso dotato di servizio di sorveglianza ed accesso consentito soli residenti o autorizzati, internamente vi è una viabilità principale dalla quale si accede ai parcheggi comuni ed ai posti auto coperti che sono raggiungibili mediante una viabilità interrata comune alle abitazione dalla quale è possibile accedere ai garage interrati di ogni unità immobiliare; la viabilità di superficie interna alle abitazione è principalmente pedonale e consentita per il solo carico e scarico ai residenti.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra ed il garage-cantina al piano interrato, l'ingresso è posto al piano terreno, mediante un cancello pedonale si accede al giardino di pertinenza esclusiva completamente recintato in quale confina con la viabilità interna, il giardino di un'altra abitazione e su un lato affaccia sul campo da golf. Dal portoncino si accede al vano soggiorno pranzo, un piccolo disimpegno conduce alla cucina, al bagno ed al portico coperto; la scala interna conduce al piano superiore riservato alla zona notte dotato di due camere da letto entrambe con balcone e due servizi igienici; sempre dal soggiorno al piano terreno è possibile accedere tramite scala interna al piano interrato dove è presente un vano cantina, comunque pavimentato e tinteggiato, un vano lavanderia, un bagno ed il garage con ingresso da tunnel condominiale. La superficie netta abitabile con destinazione residenziale è di mq 70 ca oltre ai portici e balconi di complessivi mq 40,85, il piano interrato destinato a cantina e garage ha una superficie di mq

AV

58,14 e l'area esterna si estende per mq 240. Le finiture dell'immobile sono buone con pavimentazione in ceramica nella zona giorno e parquet al piano primo, gli infissi sono in legno così come anche portoncino blindato dell'ingresso e le porte interne, pareti tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno e cucina maiolicati. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale a metano posta nel ripostiglio esterno, radiatori in alluminio, inoltre è presente un condizionatore al piano terreno. Da segnalare la presenza di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del piano interrato e fenomeni di condensa all'interno del bagno al piano interrato.

CONFINI

L'unità immobiliare confina le p.lle 643, 645, 767 del foglio 5 del comune di Monterosi.

CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale dei luoghi.

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

Lo stato dei luoghi attuale è conforme ai titoli edilizi rilasciati.

AGIBILITA'.

In data 04/11/2008 prot. N.10657 è stato rilasciato dal comune di Monterosi il certificato di agibilità.

DISPONIBILITA':

L'immobile è locato con contratto registrato prima della trascrizione del pignoramento ; il contratto scadrà in data 30/06/2025.

VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE:

Regolamento di condominio a rogito notaio Misurale del 25/10/2007, allegato alla relazione dell'esperto stimatore.

NOTE E PRESCRIZIONI:

In data 11/06/1994 è stata stipulata una convenzione con il Comune di Monterosi che all'art.18 "TRASFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI E ADESIONE DEGLI ACQUIRENTI ALLA CONVENZIONE", impegna le parti a riportare negli atti di trasferimento di aree ed edifici e nella nota di trascrizione alcune clausole meglio dettagliate nella convenzione stessa, allegata alle note integrative dell'esperto.

VALUTAZIONE

Valore finale a base d'asta dei beni stimati € 201.000,00