

# TRIBUNALE DI VITERBO

## Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare RE n°135/2022

Promossa da: .....

CUSTODE : NOTAIO .....  
L'ESPERTO ESTIMATORE: ARCH. ....

### LOTTO 2

**DIRITTO** Il bene in oggetto è pignorato per intero al debitore esecutato

#### **DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.**

L'immobile residenziale si trova nelle immediate vicinanze del centro urbano di Nepi, fa parte di un fabbricato quadrifamiliare costruito all'interno della lottizzazione "Galeotti" con superficie esterna di circa 260,00 mq (ente urbano compresa la sagoma del fabbricato di circa 80.00 mq), area di pertinenza del fabbricato a cui è graffata, e quindi non vendibile separatamente dallo stesso, alla quale si accede direttamente dalla via pubblica.

L'immobile è costituito da un piano terra composto da un soggiorno dove è posto l'ingresso all'abitazione di circa 21.00 mq., una cucina di circa 10,00 mq, una camera da letto di circa 14,00 mq., un bagno di circa 5,20 mq., ed una lavanderia di circa 7,00 mq. oltre il giardino esterno di circa 180,00 mq., e da un piano primo composto da una camera da letto di circa 14,00 mq, un bagno di circa 4,60 mq. ed un balcone di circa 6,00 mq. L'abitazione è caratterizzata da pavimenti in gres, pareti tinteggiate, infissi in pvc con doppio vetro e persiane in alluminio, scala rivestita in travertino è presente l'impianto elettrico, idraulico e termico caratterizzato da impianto a pavimento alimentato da caldaia a condensazione e tre condizionatori rispettivamente posizionati in soggiorno e nelle due camere da letto, è presente un pannello fotovoltaico sulla copertura da 1Kw ed un pannello per l'acqua calda sanitaria senza boiler per accumulo. Le condizioni generali dell'appartamento sono in generale buone.

#### **DATI CATASTALI**

L'immobile è censito presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, Catasto Fabbricati

**Immobile sito nel comune di Nepi, via degli Orti n. 662 piano terra, primo distinto al**

N.C.E.U.

- foglio 7 particella 921- A/2, classe 3, Vani 5,5, sup. catast. 120.00 mq., rendita Euro 639,12.

N.C.T.

- foglio 7 particella 921 - ente urbano di 260.00 mq.

#### **CONFINI**

confinante con, via degli Orti, fg 7 part.lla 921,923,1055

#### **CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.**

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

#### **CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONE EDILIZIE RILASCIATE E CONDONI.**

- Permesso di Costruire n. 125 del 24/06/2011 rilasciato dal Comune di Nepi, per progetto per costruzione villino quadrifamiliare;
- DIA n 1998 del 02/02/2012 in variante al PdC 125/2011 per diversa distribuzione interna

L'immobile oggetto di pignoramento risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

**AGIBILITA'.**

Presente

**VINCOLI SULL'IMMOBILE**

Gli immobili pignorati sorgono su di un'area che fa parte di una lottizzazione convenzionata in cui è obbligatoria la costituzione di un consorzio, per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione e altro, lo statuto del consorzio è allegato ai contratti di acquisto all'interno dei quali sono specificati gli obblighi che si assumono i partecipanti al consorzio.

**LOCAZIONE**

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare .

**OCCUPAZIONE**

Occupato

**VALORE TOTALE DEL COMPENDIO**

1600.00 Euro/mq. sup lorda (MILLESEICENTOEURO)

124.00 mq/lordi (equiparati)

124.00 x 1600,00 = 198.400,00 €

**VALORE ALLO STATO ATTUALE**

**198.400,00 €**

RATE ARRETRATE PAGAMENTO CONSORZIO

482,42 €

**VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA**

**198.400 € -482,00. = 197.918,00 €**

**PREZZO A BASE D'ASTA(in arrotondamento) 197.900,00 €**

**(centonovantasettemilanovecentoeuro)**