

## QUADRO SINOTTICO - ESEC. IMM. 21/2021

### LOTTO 1

**DIRITTO E QUOTA PIGNORATI:** Piena proprietà 1/1.

**IMMOBILE PIGNORATO:** - N.C.E.U. Comune di Monte Romano (VT) – Fg. 23 P.IIa 633 sub. 2, cat. A/7, Classe U, cons. 8,5 vani, Rendita € 1.229,17.

**UBICAZIONE:** Viale Giovanni XXIII, snc – Monte Romano (VT)

**DESCRIZIONE:** L'immobile, oggetto del presente pignoramento, fa parte di un complesso di villette a schiera, site nel Comune di Monte Romano in Viale Giovanni XXIII, snc.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato con finitura a tinteggiatura. Si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile si sviluppa su 3 livelli, un piano seminterrato in cui è presente il garage ed il soprastante appartamento su due piani.

È possibile accedere all'immobile direttamente dalla strada, tramite un cancello di accesso, da cui si ha una rampa di scale, che porta al piano terra rialzato dell'immobile, che ci accoglie con un'ampia terrazza di circa 45,00 mq ed un portico di circa 17,00 mq.

Dal portico troviamo il portoncino di ingresso dell'appartamento, che ci accoglie con un ampio soggiorno, dal quale si può accedere al disimpegno che conduce al bagno, al ripostiglio ed alla cucina.

Nel soggiorno è presente la scala di collegamento con il piano superiore dell'appartamento, che ci accoglie con il disimpegno da cui si può accedere a tre camere ed il bagno. Una delle camere conduce su un balcone di circa 8,00 mq, ed un'altra camera conduce ad una piccola area esterna di circa 17,00 mq.

L'intero appartamento si sviluppa per una superficie interna di circa 110,00 mq, con altezza di 2,70 m a piano.

Al piano seminterrato, con entrata su strada, troviamo il garage, di circa 38,00 mq, ancora allo stato grezzo, senza tinteggiatura e senza pavimentazione. Nel garage è presente una porta che si ricollega direttamente alla scalinata di accesso al piano terra rialzato dell'appartamento.

L'immobile è stato costruito da pochi anni e si presenta in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e persiane in metallo, e gli infissi interni sono in legno.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, ad esclusione dei bagni e della cucina, che presentano pareti in parte tinteggiate ed in parte rivestite in maioliche.

La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato.

**CONFINI:** L'immobile confina con i sub. 1 e 3.

**TITOLI ABILITATIVI:** L'immobile è stato realizzato con P.d.C. n. 03 del 2006 e successiva variante con D.I.A. 5793 del 2010.

**DIFORMITA':** Durante il sopralluogo, la sottoscritta ha potuto constatare delle difformità tra il progetto della variante presentata in comune e lo stato attuale dei luoghi, più precisamente una diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo dell'appartamento, tra le due camere adiacenti.

Per poter rendere conforme urbanisticamente e catastalmente tali difformità, è necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria (Segnalazione Certificata Inizio Attività) e fare un nuovo accatastamento.

Tali difformità risultano sanabili per un totale di € 3.000,00 comprensive di spese, importo già detratto dal valore dell'immobile appresso indicato.

**VINCOLI:** L'immobile in oggetto non è gravato da vincoli.

**PROVENIENZA:** L'immobile in oggetto deriva dal terreno censito al N.C.T. del Comune di Monte Romano - Fg. 23 p.lle 13 e 15.

**VALORE DELL'IMMOBILE: € 159.000,00 (Euro centocinquantanove/00)**

da tale valore sono già decurtate le spese per sanare le difformità.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

