

QUADRO SINOTTICO

Tribunale di Viterbo
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare R.G.E. 217/2014

promossa da

Banca Monte dei Paschi di Siena SpA

a carico di

xx

Villino da cielo a terra ai piani S1-T-1°

posto nel Comune di Nepi in via Narce 8;

con accesso tramite servitù di passaggio su area non in proprietà.

Identificativi catastali:

L'immobile è così allibrato in catasto fabbricati:

foglio 31, particella 203 senza subalterni, ctg A/2, cl. 3, consistenza 8,5 vani, rendita € 987,72, così intestato:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato in Argentina il xxxxxxxxxxxx, cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx; proprietà per l'intero in regime patrimoniale di separazione dei beni.

Al piano S1 si riscontra un locale taverna, garage e ripostiglio (sup. utile totale mq. 66 circa); al p.T. soggiorno con cucina e wc (sup. utile totale mq. 60 circa); al p.1° un disimpegno articola tre camere di cui una con wc interno e bagno, un balcone ad L serve due camere (sup. utile totale mq. 60 circa).

Lo stato di manutenzione si può definire buono.

L'immobile è occupato da xxxxxxxxxxxxxxxx in virtù della Sentenza 1187/14 del Tribunale di Viterbo che fissa la durata della locazione fino al 13 novembre 2020 al canone mensile di € 246,93.

Dal punto di vista edilizio-urbanistico la costruzione è stata assentita con Conc. Edil. Sanat. n. 31/1998 rilasciata alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx + altri e per la quale non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

La superficie ed il volume della costruzione risultano pressoché conformi, sono però da segnalare i seguenti abusi minori:

- a) difformità nelle partizioni interne al p.S1 ed al p.T.
- b) variazione di destinazione d'uso al p.S1
- c) ampliamento del balcone frontale al p.T
- d) tettoia al p.T

e) lievi modifiche prospettiche

Le difformità di cui alle lettere a) ed e) sono sanabili con la presentazione di una C.I.L.A., spesa totale di € 3.650,00.

La difformità b) non è sanabile per mancanza dei requisiti igienico sanitari, quindi l'abuso stesso va eliminato, spesa totale € 600,00.

La difformità c) e d) non sono sanabili anche perché ricadenti su area non in proprietà, quindi le opere abusive vanno smantellate, spesa totale € 4.750,00.

Per l'accesso alla proprietà è necessaria l'apertura di un nuovo accesso lungo via Narce con l'assunzione di un nuovo numero civico, spesa totale € 5.000,00 e la definizione di una servitù di passaggio sull'area individuata al c.t. con la particella 203 del foglio 31 nel Comune di Nepi per una spesa quantificabile in € 3.500,00

Una ordinanza comunale obbliga alla potatura e messa in sicurezza degli alberi di alto fusto per una spesa di € 2.450,00.

Valore di stima assegnato,

a seguito dello scomputo degli oneri da sostenere

e per il particolare stato locatizio **€ 115.000,00**

(euro centoquindicimila,00)