

**QUADRO SINOTTICO DEL LOTTO UNICO**

 Esecuzione Immobiliare n. **79/2020**

Promossa da Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop.

Custode Giudiziario: avv. Marta Brenciaglia

\* o \* o \* o \*

***Pignoramento***

In data **01.07.2020**, R.P. n. 5692 R.G. n. 7350, è trascritto l'atto di pignoramento immobiliare del 28.05.2020 rep. 519 del Tribunale di Viterbo, contro la quota di proprietà di 1/1 sugli immobili in Nepi, via G. Carducci n. 13, censiti in C.F. al foglio 33, p.lle 257 sub. 6, sub. 3, sub. 5 e sul terreno censito in C.T. al foglio 33, p.la 257, Ente Urbano.

***Proprietà***

Gli immobili sono pignorati per l'intero di proprietà del debitore esecutato, pervenuti per atto di compravendita del 24.06.2013, trascritto al S.P.I. di Viterbo il **26.06.2013**, R.P. n. 6582 R.G. n. 8509 di formalità, con il quale l'esecutato ha acquisito la piena proprietà degli immobili in Nepi, via G. Carducci n. 13, censiti in C.F. al foglio 33, p.lle 257 sub. 2, sub. 3 e il terreno della superficie di mq 1.690 censito in C.F. al foglio 33, p.la 257 sub. 5 e in C.T. al foglio 33, p.la 257, Ente Urbano.

**LOTTO UNICO**

*Diritti di proprietà pari all'intero, su villa unifamiliare sita nel Comune di Nepi, località Grezzano, via Giosuè Carducci n. 13, che si sviluppa al piano terra e parziale sottotetto, composta al piano terra da veranda di ingresso, cucina con ripostiglio, ampio vano distributivo a tre camere, servizio igienico e ulteriore vano, fornito di camino in muratura; dalla veranda si accede al soggiorno – pranzo, completo di camino in muratura, corridoio, due servizi igienici, tre camere, delle*



quali una dotata di servizio igienico esclusivo; dal soggiorno - pranzo una scala in legno a vista permette di salire al piano sottotetto, composto da tre vani in successione comunicanti tra loro e forniti di finestra nella falda del tetto; la superficie calpestabile della villa al piano terra è di mq 270 circa ed altezza variabile da 2,65 a 2,95 m, e al piano sottotetto di mq 65 con altezza variabile da 1,50 a 2,10 m; completano la proprietà un magazzino al piano seminterrato, completamente al rustico, di circa 100 mq calpestabili e altezza di circa m 2,90 e un'area giardinata, in parte pavimentata, recintata e fornita di cancello carrabile della superficie catastale di mq 1.690.



La villa nel suo insieme confina con via Giosuè Carducci, terreni in C.T.

al foglio 33 di Nepi, particelle 572, 252, 258, 664, 272, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

Il bene è censito al C.F. del Comune di Nepi al Foglio 33 Via Giosuè

Carducci n. 13,

- particella 257 sub. 3, piano S1, Zc. -; Cat. C/2; Classe 2; Cons. 97 m<sup>2</sup>; Sup. Cat. 116 m<sup>2</sup>; Rendita: € 120,23 (magazzino al piano seminterrato);
- particella 257 sub. 5, piano T, Zc. -; Cat. Area urbana; Classe -; Cons. 1.690 m<sup>2</sup>; Sup. Cat. - m<sup>2</sup>; Rendita: € -, (corte esterna);
- particella 257 sub. 6, piano T - 1, Zc. -; Cat. A/2; Classe 3; Cons. 18 vani; Sup. Cat. 344 m<sup>2</sup>; Rendita: € 2.091,65 (villa al piano terra e sottotetto).



La particella di terreno su cui insiste il fabbricato è identificata al C.T. del

Comune di Nepi al Foglio 33, particella 257, Ente Urbano, superficie m<sup>2</sup> 2.000.

L'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Il fabbricato principale è stato costruito in epoca anteriore al 1967,

quindi ampliato con C.E. in Sanatoria n. 27 del 21.03.2002 (realizzazione dei





magazzini al piano seminterrato e ampliamento al piano terra), oggetto di D.I.A. (pratica 118/21008) del 24.07.2008 (diversa distribuzione interna), C.I.L.A. (pratica 237/2007) del 02.10.2017 (diversa distribuzione interna), S.C.I.A. in Sanatoria (pratica 81/2019) prot. 11043 del 23.05.2019 (utilizzo del sottotetto).

**STATO DETENTIVO:**

L'immobile è occupato, giusto contratto di locazione del 03.08.2017, registrato all'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 10.08.2017, serie 3T n. 6703, con validità 04.08.2017 al 03.08.2021, rinnovabili per ulteriori 4 anni e canone di € 1.700,00 mensili; con scrittura del 23.06.2020 le parti hanno concordato la riduzione del canone annuale per il solo periodo 01.07.2020 al 30.06.2021 ad € 14.400,00 con rate mensili di € 1.200,00.

**Prezzo a base d'asta € 375.000,00 a corpo (\*)**

(\*) L'importo considera in detrazione

- le spese per il pristino stato della destinazione d'uso a deposito del piano sottotetto con la rimozione del servizio igienico e degli impianti di tipo residenziale quantificate a corpo in € 2.000,00;
- le spese da sostenere per la liquidazione dei diritti di usi civici dello spigare e del diritto civico di pascolo quantificate a corpo in € 3.000,00.

\* o \* o \* o \*

