

|                             |
|-----------------------------|
| QUADRO SINOTTICO 06/05/2026 |
|-----------------------------|

**QUADRO SINOTTICO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N.217/2023**  
**LOTTO UNICO**

**1.DIRITTO E QUOTA PIGNORATI**

Piena proprietà 1/4  
Piena proprietà 3/4

**2.IMMOBILI PIGNORATI**

C.F. Foglio 71 particella 365 Sub 1

**3.UBICAZIONE**

Acquapendente (VT) Via Giuseppe Verdi, 22

**4.DESCRIZIONE**

L'immobile si sviluppa su tre piani, due piani fuori terra e un piano seminterrato, ha le caratteristiche costruttive e architettoniche degli anni '80: esternamente, rivestimento in cortina con marcapiani intonacati e tinteggiati, balconi piccoli e delimitati da ringhiere in ferro, infissi esterni composti da avvolgibili in materiale plastico, poca accortezza al superamento dei ponti termici, come è possibile vedere dalle foto dove è presente muffa superficiale all'interno dei vani e distacco dell'intonaco per differenza di materiale (da tamponatura in laterizio a cemento armato), su travi e pilastri. La copertura è a doppia falda con tegole marsigliesi.

Internamente (riferito solo all'immobile interessato dal pignoramento), il piano terra è suddiviso in maniera consueta rispetto ai tempi: ampio corridoio che collega tutti i vani, composti da due camere, uno studio, un salone e una cucina, oltre a due servizi igienici (un wc ed un bagno), ogni camera è munita di balcone accessibile. L'appartamento non è stato mai ristrutturato, mantenendo sia la suddivisione che, probabilmente, la pavimentazione e gli infissi in legno, originali. Pavimentazione composta da gres e rivestimento sempre in gres porcellanato. Anche gli impianti non hanno subito un adeguamento nel corso degli anni, mantenendo una vecchia caldaia (posta al piano seminterrato), che alimenta vecchi termosifoni in ghisa. Il piano seminterrato è suddiviso da un locale garage, un locale taverna e, nella parte posteriore, rispetto all'entrata del garage, della zona più tecnica dove è posizionata la caldaia dei locali magazzini e un piccolo wc, completa la proprietà una piccola cantina e un magazzino esterno. Anche il piano seminterrato presenta caratteristiche dei tempi: pavimenti in marmette di cls e intonaco a buccia d'arancia; il tutto in uno stato di conservazione insufficiente.

**5.CONFINI**

N-E Corte Comune stessa particella 365 del foglio 71  
S-E Corte Comune stessa particella 365 del foglio 71  
S-O Corte Comune stessa particella 365 e particella 1386 del foglio 71  
N-E particella 431-418 defl foglio 71

**6.TITOLI ABILITATIVI**

Licenza Edilizia del seduta del 24/05/1968

**7.DIFFORMITA' DA REGOLARIZZARE CON CONDONO IN CORSO DI DEFINIZIONE**

**PIANO SEMINTERRATO:**

- INCREMENTO VOLUMETRICO PER REALIZZAZIONE TAVERNA CENTRALE TERMICA RIPOSTIGLIO, WC.

**PIANO TERRA:**

- CHIUSURA PORTICO
- TRASFORMAZIONE DEL PORTICO IN SUPERFICIE UTILE CHIUSA
- PERIMETRAZIONE DEL TERRAZZO (MURETTI+RINGHIERA) IN SOSTITUZIONE AL PREVISTO ORIGINARIO BALCONE

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• AMPLIAMENTO FUORI SAGOMA PROSPETTO EST</li> <li>• AMPLIAMENTO FUORI SAGOMA VANO SCALA</li> </ul> TOTALE COSTI €16.911,65                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>8.DIFFORMITA' DA REGOLARIZZARE CON TITOLI IN SANATORIA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>PIANO SEMINTERRATO:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• DIVISIONE AUTORIMESSA</li> <li>• INCREMENTO VOLUMETRICO PER REALIZZAZIONE TAVERNA, CENTRALE TERMICA, RIPOSTIGLIO, WC.</li> </ul> <b>PIANO TERRA:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MODIFICA DIVISORI INTERNI</li> </ul> TOTALE COSTI €6.299,20                                                       |
| <b>9.DIFFORMITA' FISCALIZZABILI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>PIANO SEMINTERRATO:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• INCREMENTO VOLUMETRIA EXTRA PARTE CONDONABILE</li> </ul> <b>PIANO TERRA:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• DEMOLIZIONE SCALA ESTERNA</li> <li>• VARIAZIONE FINESTRATURE</li> <li>• REALIZZAZIONE BALCONE PROSPETTO EST</li> <li>• MODIFICA DI ALCUNE FINESTRATURE</li> </ul> TOTALE COSTI €30.873,95 |
| <b>10.DIFFORMITA' DA REGOLARIZZARE CON RIMESSA IN PRISTINO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>PIANO SEMINTERRATO</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MAGAZZINO ADIACENTE FUORI SAGOMA EDIFICIO</li> </ul> TOTALE COSTI €5.841,40                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>11.COSTI ACCESSORI VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA AI SENSI PAR.8.3 NTC 2018</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| TOTALE COSTI €8.357,20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>12.COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| TOTALE COSTI €902,65                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>13.ABITABILITA' / AGIBILITA'</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Non presente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>14.STATO DETENTIVO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>15.ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Non presente da predisporre a cura ed onere dell'aggiudicatario                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>16.PROVENIENZA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Compravendita del 12/09/2007 Repertorio n.6554 Raccolta n.3193 Rogante Notaio ----- in Roma. Registrazione in Roma n.29865 del 13/09/2007 Serie 1T. Trascritto a Viterbo il 18/09/2007 al n. 18257 Reg. Gen. e al n.13004 Reg.Part.                                                                                                                                                 |
| <b>17.VALORE IMMOBILI AL NETTO DEI COSTI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| €72.418,95(eurosettantaduemilaquattrocentodiciottovirgolanovantacinque)                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>18.PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| €72.500,00(eurosettantaduemilacinquecentovirgolazero)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

**Il Giudice dell'Esecuzione**