
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Simonetti Piero, nell'Esecuzione Immobiliare 378/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 378/2019 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 236.000,00	14



INCARICO

In data 02/10/2019, il sottoscritto Ing. Simonetti Piero, con studio in Via dei Bastioni, 57 - 00049 - Velletri (RM), email simonetti.piero@libero.it, PEC p.simonetti@pec.ording.roma.it, Tel. 06 9620487, Fax 06 9626078, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n° 24 - Località Pantani - S. Maria, piano Terra

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare adibita a capannone ad uso artigianale monopiano con annessa tettoia esterna.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/02/2020.

Custode delle chiavi: **** Omissis ****

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n° 24 - Località Pantani - S. Maria, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Come evidenziato nella relazione preliminare, manca solo la cartolina di ricevimento della notifica ex art. 140 c.p.c.

Risultano inoltre, ai sensi dell'art. 498 c.p.c., dai registri immobiliari, altri creditori (**** Omissis **** con sede in Nettuno, codice fiscale **** Omissis ****) che sui beni pignorati abbiano un diritto di prelazione risultante da pubblici registri ai quali non è stato notificato l'avviso.

TITOLARITÀ



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile in esame confina a nord con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, ad ovest con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, ad est con proprietà **** Omissis **** ed a sud con proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

Sul lato nord in fase di sopralluogo è stato appurato, con riferimento alla recinzione esistente in loco, uno sconfinamento all'interno della particella 43 del foglio 21 per una superficie di circa 400 mq (di cui non si terrà conto nella stima).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone artigianale	320,00 mq	344,42 mq	1,00	344,42 mq	6,65 m	Terra
Giardino	400,00 mq	400,00 mq	0,10	40,00 mq	0,00 m	Terra
Tettoia esterna	65,00 mq	65,69 mq	0,00	9,85 mq	3,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				394,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				394,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il capannone è circondato da una corte esterna su tre lati. Su un lato, a nord, insiste una tettoia esterna ed una porzione di terreno parzialmente edificabile.

Sul lato nord, inoltre, in fase di sopralluogo è stato appurato, con riferimento alla recinzione esistente in loco, uno sconfinamento all'interno della particella 43 del foglio 21 per una superficie di circa 400 mq (di cui non si terrà conto nella stima).

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1996 al 01/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1038 Categoria C2 Cl.5, Cons. 320 mq Rendita € 1.784,87 Piano T
Dal 01/03/2011 al 30/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1038, Sub. 501 e 502 Categoria C3 Cl.U, Cons. 378 mq Rendita € 3.357,80 Piano T Graffato si
Dal 30/11/2011 al 25/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1038, Sub. 503 e 504 Categoria C3 Cl.U, Cons. 318 mq Superficie catastale 410 mq Rendita € 2.824,81 Piano T Graffato si

Esiste corrispondenza tra l'attuale intestatario catastale ed il reale titolare del bene immobile.

I dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento sono attuali, tranne l'ampliamento con tettoia, non indicato sul lato nord della corte esclusiva annessa.

Sul lato nord, inoltre, in fase di sopralluogo è stato appurato, con riferimento alla recinzione esistente in loco, uno sconfinamento all'interno della particella 43 del foglio 21 per una superficie di circa 400 mq (di cui non si terrà conto nella stima).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	1038	504		C3	U	318 mq	410 mq	2824,81 €		Con sub 503

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esiste in sito una tettoia non censita al N.C.E.U. del Comune di Nettuno. Sul lato nord, inoltre, in fase di sopralluogo è stato appurato, con riferimento alla recinzione esistente in loco, uno sconfinamento all'interno della particella 43 del foglio 21 per una superficie di circa 400 mq (di cui non si terrà conto nella stima).



PRECISAZIONI

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso sono sia conformi tra loro che a quanto riportato nella documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c. prodotta.

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo effettuato il 14 febbraio 2020, non era occupato da nessuno e da diverso tempo.

La S.V.I. aveva autorizzato lo scrivente all'accesso forzoso con la Forza Pubblica (PS o Carabinieri di Anzio/Nettuno) e con il fabbro.

Al momento del sopralluogo nessuno era presente all'interno.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava disabitato, non utilizzato ed in completo stato di abbandono. Lo stesso si trovava in pessime condizioni di conservazione e di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito né in un contesto condominiale, né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno su cui insiste l'immobile pignorato era gravato sino al 1980 da un livello in favore del **** Omissis **** (ente ecclesiastico). In data 06 giugno 1980 il Notaio **** Omissis **** ha redatto atto di affrancazione a seguito del versamento della somma dovuta quale corrispettivo dell'affrancazione richiesta e capitalizzazione del canone enfiteutico. E' stato in tal modo affrancato il canone enfiteutico, completamente liberato il terreno in esame e consolidato l'utile con il diretto dominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche ed in condizioni poco buone dal punto di vista della manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha una struttura portante in acciaio, tamponature in blocchetti di cemento sino ad una altezza di 4,00 metri con cordolo in cemento e pannellature vetrate sovrastanti, e copertura con lamiera zincata.

Le tramezzature interne dei due locali e del bagno sono realizzate con blocchi di cemento intonacati.

Lo stato di conservazione dell'edificio industriale, per quanto potuto verificare, è scadente ma non compaiono vizi apparenti che possano in qualche modo rivelare danni alle strutture portanti o divisorie.

Le rifiniture del fabbricato artigianale si possono riassumere come appresso:

- tamponature in blocchetti di cemento sino ad una altezza di 4,00 metri con cordolo in cemento e



pannellature vetrate sovrastanti;

- infissi interni in alluminio, completi di vetri e di ferramenta di chiusura;
- pavimento interno realizzato mediante massicciata, massetto e finitura di tipo industriale con prodotto a base di inerti naturali duri;
- recinzione esterna prevalentemente realizzata con paletti e rete metallica, in parte mancante o rovinata;
- cancello carrabile in ferro di tipo scorrevole ad apertura manuale e cancello pedonale con apertura ad anta;
- bagno privo di pavimento e di rivestimento in ceramica;
- apparecchi igienico-sanitari in vetro china;
- bussole interne in alluminio;
- accesso con portoncino blindato e serranda metallica laterale ad apertura manuale;
- impianto elettrico a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile alla data del sopralluogo, effettuato il 14 febbraio 2020, non era occupato da nessuno e da diverso tempo.

La S.V.I. aveva autorizzato lo scrivente all'accesso forzoso con la Forza Pubblica (PS o Carabinieri di Anzio/Nettuno) e con il fabbro.

Al sopralluogo, a seguito di apposita istanza dello scrivente, sono intervenuti i Carabinieri di Nettuno, un fabbro da me incaricato, il Sig. **** Omissis **** delegato dal Custode nominato. Nessuno era presente all'interno.

Si è provveduto al cambio del lucchetto del cancello carrabile di ingresso alla proprietà ed alla chiusura della porta di ingresso al capannone con una catena metallica e lucchetto. La porta posteriore del capannone, non accessibile dall'esterno, è stata messa in sicurezza con una traversa interna. Copia delle nuove chiavi dei due lucchetti sostituiti è stata consegnata al delegato del Custode (v. verbale di accesso allegato).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/1975 al 06/06/1980	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giavambattista GHI	17/05/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	24/05/1975		9054
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/1980 al 03/07/2019	**** Omissis ****	Atto di affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico NICCHI di Nettuno	06/06/1980	505	266
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/06/1980		12950
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 25/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 02/02/2013
Reg. gen. 5974 - Reg. part. 4302
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 25/09/2019
Reg. gen. 32656 - Reg. part. 46799
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Le norme urbanistiche vigenti nel Comune di Nettuno sono:

- il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 11 del 21/01/1976 ed integrato con delibera del Consiglio Comunale n° 30 del 7/02/1979;
- le norme tecniche d'attuazione del P.R.G. (DGRL n° 568 del 22/05/1973 e DGRL n° 647 del 12/02/1985);
- la variante "S/1" al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n° 647 del 12/02/85;
- il piano territoriale paesistico (ex l. 431/85) e le relative norme tecniche d'attuazione.

L'immobile in esame e la tettoia annessa ricadono nella zona corte e tettoia abusiva nella zona "S/1 C" di P.R.G. (lato nord del lotto) e nella "zona R - Verde pubblico" di P.R.G., con vincolo di inedificabilità cimiteriale.

La variante S1 alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. prevede per questa zona (zona S1/C) un indice territoriale di 0,18 mc/mq, un distacco dai confini di 5,00 mt, un'altezza massima edifici di 7,50 metri, un numero dei piani pari a due, un distacco stradale di 7,00 metri.

Nelle zone S1/C di cui trattasi è ammesso il rilascio di concessione edilizia anche in assenza dello strumento attuativo quando il lotto da utilizzare risulta intercluso tra fabbricati già realizzati almeno su due lati e da spazi pubblici almeno su un lato o da spazi pubblici su due lati e da fabbricati almeno su un lato: resta l'indice fondiario di 0,20 mc/mq e gli altri parametri di cui sopra.

In merito alla fascia di rispetto cimiteriale da 200 metri dal confine del Cimitero Comunale, la AUSL RM H, in data 18 aprile 2013, ha espresso parere favorevole, ai soli fini igienico sanitari, alla riduzione della suddetta fascia di rispetto da 200 a 100 metri, a condizione che vengano rispettate le disposizioni contenute nelle normative di riferimento.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nettuno non dovrebbero esistere preclusioni per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria del capannone da parte dal Comune di Nettuno, previo pagamento degli oneri concessori e dei diritti rimasti da saldare.

L'immobile in esame non è sottoposto ad altri vincoli (paesistico, fossi, ecc.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione è stata eseguita in assenza di licenza edilizia e per la stessa è stata presentata al Comune di Nettuno, in data 31 marzo 1995, una domanda di Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 724/94.

La domanda è stata prodotta dalla **** Omissis **** su proprietà del sig. **** Omissis ****.

Trattasi di unità immobiliare adibita a capannone ad uso artigianale monopiano con annessa tettoia.

Il capannone è composto dal locale principale, due uffici ed un servizio igienico oltre ad una tettoia esterna.

La struttura portante del capannone e della tettoia è in ferro su basamento in c.a.

Il capannone ha copertura a tetto a due falde del tipo prefabbricato con pannellature coibentate, pavimentazione del tipo industriale per una superficie complessiva dichiarata pari a 318,63 mq ed una volumetria di 2086,50 mc.

La pratica n° 1490 risulta completa di elaborati grafici, fotografie, attestazione di anticipo del pagamento oblazione ed oneri concessori, atto di proprietà, aerofotogrammetria, prova di avvenuto accatastamento, certificato di idoneità tecnica, relazione tecnica sulla consistenza dell'immobile.

La pratica edilizia n° 1490, attualmente in istruttoria, verrà completata con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria non appena verranno versati al Comune di Nettuno gli Oneri Concessori (L. 10/77) per un importo di € 11.752,57, oltre l'oblazione per un importo di € 3.949,41, i



diritti di Segreteria per € 1.005,00, i diritti Istruttori per € 450,00 ed una marca da bollo da € 16,00. Gli importi suddetti sono aggiornati al 29 gennaio 2018 e già noti all'esecutato (nota prot. n° 6510 del 29.01.2018 ritirata a mano il 22.02.2018).

Il totale degli oneri ancora da saldare ammonta a € 17.172,98 salvo rivalutazione degli interessi dal 2018 al momento del saldo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non risulta inserito né in un contesto condominiale, né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n° 24 - Località Pantani - S. Maria, piano Terra



Trattasi di unità immobiliare adibita a capannone ad uso artigianale monopiano con annessa tettoia esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1038, Sub. 504, Categoria C3, Graffato Con sub 503

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 256.000,00

La stima effettuata non tiene conto degli oneri concessori ed istruttori che dovranno essere pagati dall'eventuale aggiudicatario con opere il cui costo verrà stimato e detratto dal valore di stima dell'immobile, unitamente ai costi necessari per completare l'iter per la regolarizzazione del capannone esistente (corrispettivo e spese tecniche per il condono edilizio).

Indagini dirette del mercato immobiliare della zona hanno permesso di accertare elementi di giudizio quali i prezzi di vendita di beni analoghi a quello in esame per tipologia, ubicazione, dimensioni, vetustà, stato e qualità delle finiture, orientamento ed esposizione (€ 650,00/mq).

Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti, prese a riferimento le misure rilevate nel sopralluogo effettuato e procedendo ad una stima sintetica comparativa, si è così determinato il corrente prezzo di mercato dell'immobile in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n° 24 - Località Pantani - S. Maria, piano Terra	394,27 mq	650,00 €/mq	€ 256.275,50	100,00%	€ 256.000,00
Valore di stima:					€ 256.000,00

Valore di stima: € 256.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	17172,98	€
Spese tecniche per completamento condono edilizio	2827,02	€

Valore finale di stima: € 236.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Difficoltà e risultanze riscontrate in sito sono stati ampiamente descritti e documentati nella presente relazione.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 31/05/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Simonetti Piero

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale accesso forzoso sui luoghi di causa (Aggiornamento al 14/02/2020)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Allegato A - Atto di compravendita e atto di affrancazione
- ✓ N° 24 Foto - Allegato B - Foto acquisite durante l'accesso forzoso (Aggiornamento al 14/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C - Istanza di condono edilizio ex L. 724/94 - Pratica n° 1490
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Allegato D - Planimetria catastale e dimostrazione grafica dei subalterni (Aggiornamento al 30/11/2011)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Allegato E - Visura storica immobile, visura terreni ed estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato F - Planimetrie riproducenti lo stato attuale dei luoghi (Aggiornamento al 14/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato G - Certificato di idoneità statica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato H - Relazione tecnica stragiudiziale per condono edilizio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato I - Parere AUSL RM H su vincolo cimiteriale
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Allegato L - Sviluppo superfici e volumi da sanare ex L. 724/94
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato M - Richiesta saldo oneri concessori ed oblazione per condono edilizio (Aggiornamento al 29/01/2018)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n° 24 - Località Pantani - S. Maria, piano Terra

Trattasi di unità immobiliare adibita a capannone ad uso artigianale monopiano con annessa tettoia esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1038, Sub. 504, Categoria C3, Graffato Con sub 503

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Le norme urbanistiche vigenti nel Comune di Nettuno sono: - il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 11 del 21/01/1976 ed integrato con delibera del Consiglio Comunale n° 30 del 7/02/1979; - le norme tecniche d'attuazione del P.R.G. (DGRL n° 568 del 22/05/1973 e DGRL n° 647 del 12/02/1985); - la variante "S/1" al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n° 647 del 12/02/85; - il piano territoriale paesistico (ex l. 431/85) e le relative norme tecniche d'attuazione. L'immobile in esame e la tettoia annessa ricadono nella zona corte e tettoia abusiva nella zona "S/1 C" di P.R.G. (lato nord del lotto) e nella "zona R - Verde pubblico" di P.R.G., con vincolo di inedificabilità cimiteriale. La variante S1 alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. prevede per questa zona (zona S1/C) un indice territoriale di 0,18 mc/mq, un distacco dai confini di 5,00 mt, un'altezza massima edifici di 7,50 metri, un numero dei piani pari a due, un distacco stradale di 7,00 metri. Nelle zone S1/C di cui trattasi è ammesso il rilascio di concessione edilizia anche in assenza dello strumento attuativo quando il lotto da utilizzare risulti intercluso tra fabbricati già realizzati almeno su due lati e da spazi pubblici almeno su un lato o da spazi pubblici su due lati e da fabbricati almeno su un lato: resta l'indice fondiario di 0,20 mc/mq e gli altri parametri di cui sopra. In merito alla fascia di rispetto cimiteriale da 200 metri dal confine del Cimitero Comunale, la AUSL RM H, in data 18 aprile 2013, ha espresso parere favorevole, ai soli fini igienico sanitari, alla riduzione della suddetta fascia di rispetto da 200 a 100 metri, a condizione che vengano rispettate le disposizioni contenute nelle normative di riferimento. Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nettuno non dovrebbero esistere preclusioni per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria del capannone da parte dal Comune di Nettuno, previo pagamento degli oneri concessori e dei diritti rimasti da saldare. L'immobile in esame non è sottoposto ad altri vincoli (paesistico, fossi, ecc.).

Prezzo base d'asta: € 236.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 378/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 236.000,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n° 24 - Località Pantani - S. Maria, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1038, Sub. 504, Categoria C3, Graffato Con sub 503	Superficie	394,27 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava disabitato, non utilizzato ed in completo stato di abbandono. Lo stesso si trovava in pessime condizioni di conservazione e di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare adibita a capannone ad uso artigianale monopiano con annessa tettoia esterna.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

