
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. ROMAGGIOLI CIRO, nell'Esecuzioni Immobiliari riunite n° 179/2021 e n° 61/2022 del R.G.E.

promossa da

******Omissis******

Contro

******Omissis******

LOTTO N. 10

Locale Commerciale in Velletri viale Oberdan n. 52, in Catasto fabbricati al Foglio 64 mappale 1270 sub 501- "Negozio 3/4 - Palazzina B"

Proprietà

******Omissis******

Usufrutto

******Omissis******

SOMMARIO

| | |
|--|-----------|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | 3 |
| LOTTO 10 | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali ATTUALI | 4 |
| Precisazioni..... | 5 |
| Patti | 5 |
| Stato conservativo..... | 5 |
| Parti Comuni..... | 5 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 5 |
| Stato di occupazione | 6 |
| Provenienze Ventennali..... | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 7 |
| Normativa urbanistica..... | 8 |
| Regolarità edilizia..... | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali | 9 |
| LOTTO 10 - | 9 |
| Riepilogo bando d'asta - LOTTO 10 | 11 |
| Schema riassuntivo Esecuzioni Immobiliari TIUNITE 179/2021 e n. 62/2022 del R.G.E. LOTTO N. 1012 | |
| Prezzo base d'asta: € 118.000,00 | 12 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento LOTTO 10..... | 13 |

INCARICO

In data 05/08/2021 il sottoscritto Geom. Romaggioli Ciro con studio in Viale Roma 110 - 00076 - Lariano (RM), email: geom.ciroromaggioli@gmail.com PEC ciro.romaggioli@geopec.it, Tel. 069655991, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Locale Commerciale denominato "Negozio 3/4 - Palazzina B" ubicato a Velletri (RM) - Viale Oberdan N. 52, Edificio B, piano Terra

DESCRIZIONE

In complesso residenziale, sito in Velletri, Viale Oberdan Via Ragazzi del 99, composto da 4 Palazzine Condominiali denominate "A", "B" e "C", "D", e specificatamente nella palazzina "B" il locale posto al piano terra denominato "Negozio 3/4 - Palazzina B" adibito a "Libreria" composto da un ampio vano antistante di accesso al pubblico con vano servizi igienici e tre vani retrostanti di cui uno con altro vano servizi, con accesso da Viale Oberdan n. 52 e Vetrine prospicienti su Via Ragazzi del 99

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 10

In complesso residenziale, sito in Velletri, Viale Oberdan-Via Ragazzi del 99, composto da 4 Palazzine Condominiali denominate "A", "B" e "C", "D", e specificatamente nella palazzina "B" il locale posto al piano terra denominato "Negozio 3/4 - Palazzina B" composto da un ampio vano antistante di accesso al pubblico con vano servizi igienici e tre vani retrostanti di cui uno con altro vano servizi, con accesso da Viale Oberdan n. 52 e Vetrine prospicienti su Via Ragazzi del 99

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Giusta certificazione ex art. 167 redatta dal notaio Taddei Alessandro depositata in atti, nonché in base alla relazione preliminare di verifica redatta dall'avv Fortini Elisa depositata in atti, si può asserire che la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. comma 2, relativamente al bene di cui innanzi è completa.

TITOLARITÀ

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

******Omissis****** per la nuda proprietà (1/1)

******Omissis****** per il diritto di usufrutto (1/1)

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

*******Omissis******* (Piena Proprietà 1/1)

*******Omissis******* (Usufrutto 1/1)

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è pervenuto per la piena proprietà al **Sig. Felici Antonio** per acquisto fattone con Atto di Compravendita per notaio Giuseppe Collosi di Velletri del 10/01/1973 Rep. 372 trascritto il 22/01/1973 al n. reg. part. 2406 e n. reg. gen. 2537
Successivamente con atto Notaio Caparrelli 25/09/2003 rep. 72955 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Velletri il 03/10/2003 al n. 3388 di formalità il Sig. **Felici Antonio** cedeva i diritti di usufrutto dell'immobile alla propria figlia **Felici Alessandra**.

CONFINI

Il locale confina con Locale foglio 64 mappale 1270 sub 503, distacco da Via Ragazzi del 99, con cortile condominiale-distacco da Viale Oberdan, con locale foglio 64 mappale 1270 sub 5, vano scale salvo se altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| | 77,06 | 94,49 | 1,00 | 94,49 | 4,00 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 94,49 | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 94,49 mq | | |

L'immobile pignorato è composto da: un vano antistante con acceso al pubblico di mq. di mq. 33,87 con anti Wc e di mq. 1,65 e Wc di mq. 1, 65, un vano retrostante di mq. 10,74, altro vano retrostante di mq. 10,97, ed ultimo vano retrostante di mq. 14,10 con antibagno di mq. 2,04 e Wc. di mq. 2,04 e così per un totale di Superficie Utile Interna (S.U.) di mq. 77,06 circa e per un totale di Superficie Lorda di mq. 94,49; altezza interna ml. 4,00.

La configurazione planimetrica dell'immobile comunque meglio si evince dalla planimetri catastale e dal grafico esplicativo allegato alla presente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--|---|
| Dall'impianto al 22/12/1972 | ***** Omissis *****Proprieta' 1000/1000 fino al 22/12/1972 | Catasto Fabbricati Fg 64 p.lle 1270 sub 3 e sub 4 |
| Dal 22/12/1972 al 24/09/2003 | ***** Omissis *****Proprieta' 1/1 fino 24/09/2003 | Catasto Fabbricati Fog. 64 p.lle 1270 sub 3 e sub 4 |
| Dal 24/09/2003 al 25/09/2003 | ***** Omissis *****Proprieta' 1/1 fino al 25/09/2003 | Catasto Fabbricati Fog. 64 p.lla 1270 sub 501 |
| Dal 25/09/2003 al 16/03/2023 | ***** Omissis *****nudo proprietario per 1/1 ***** Omissis *****usufruttuaria per 1/1 | Catasto Fabbricati Fog. 64 p.lla 1270 sub 501 |

DATI CATASTALI ATTUALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|-----|-------------|---------------------|------------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Cl. | Consistenza | Superfici catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 64 | 1270 | 501 | | C/1 | 5 | 73 mq. | | €. 1504,28 | T | |

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo di accertava l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali.

PRECISAZIONI

Al sopralluogo del 13/12/2021 oltre alla Sig.ra Felici Alessandra, era presente l'Avv. Simona Milicia dello Studio dell'Avv. Fortini

Alla presenza delle stesse si procedeva ai rilievi planimetrici e fotografici dello stato dei luoghi onde valutarne le caratteristiche costruttive e di finitura.

PATTI

Al momento non risultano patti gravanti sull'immobile, se non quelli riportati nel regolamento di condominio allegato alla presente

STATO CONSERVATIVO

In base a quanto verificato si può riferire che l'unità immobiliare è in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Nel fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in esame non esistono impianti, spazi o accessori particolari di uso comune tranne quanto riportato nel regolamento di condominio di cui si allega copia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento non risultano censi, livelli, né usi civici gravanti sul locale

Per quanto riguarda le servitù si rimanda a quanto indicato nell'allegato regolamento di condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata risulta realizzato con struttura portante in cemento armato; le tamponature sono del tipo a cassetta costituite esternamente da pareti a mattoni

PARETI ESTERNE

In listelli di laterizio lavorati a cortina.

PAVIMENTI INTERNI

In marmettoni di varie dimensioni in tutti i locali; in ceramica ai vani bagno ai locali

PARETI INTERNE

Intonaci civili tinteggiati in tutti i vani; in maioliche di cm. 33 x 20 ai vani WC fino h. 1,60 ed in parte ai vani anti WC.

INFISSI

Porte-vetrine in alluminio protette all'esterno da avvolgibili in lamiera zincata; porte interne in legno abete verniciato

IMPIANTO ELETTRICO

Sottotraccia confacente alla destinazione attuale del locale.

IMPIANTO IDRICO.

Completo nei vani bagno con adduzione di acqua da acquedotto comunale e scarichi in impianto fognante comunale.

APPARECCHI IGENICO-SANITARI

Ai bagni: tazza al WC e lavabo negli anti WC in vetro-china bianchi con rubinetteria in ottone cromato del tipo leggero.

RISCALDAMENTO

Mancante

DOTAZIONI CONDOMINIALI

La palazzina condominiale, in cui è ubicato l'immobile in oggetto, non ha impianti o dotazioni particolari tranne quanto indicato nel regolamento di condominio allegato alla presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale risulta in uso dalla *******Omissis*******Non è stato possibile reperire il contratto di locazione che giustifichi tale occupazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--|---|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 22/12/1972 al 25/09/2003 | ***** Omissis ***** Proprietà 1/1 fino 25/09/2003 | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio G. Collosi di Velletri | 22/12/1972 | 72244 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Conservatoria RR.II di Velletri | 22/01/1973 | 2537 | 2406 | |
| Dal 25/09/2003 al 08/06/2021 (Data Certificato notaio Taddei Depositato in Atti) | ***** Omissis ***** nudo proprietario per 1/1 ***** Omissis ***** usufruttuaria per 1/1 | DONAZIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Piercarlo Caparrelli di Velletri | 25/09/2003 | 72955 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Conservatoria dei RR.II di Velletri | 03/10/2003 | 4779 | 3388 | |



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da Certificato notaio Alessandro Taddei e relazione di verifica dell'Avv. [Elisa Fortini](#) depositato in atti.

Iscrizioni

- 1) Ipoteca Giudiziale** Iscritta il 28.10.2019 al n. Reg. Part. 858 e n. Reg. Gen. 5054, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Vicenza del 13.03.2019, Rep. N. 807; Capitale di Euro 16.193,79 ed Iscrizione Totale di Euro 25.000,00,

A Favore

******Omissis******

Contro

******Omissis******

Grava

Oltre che su altri immobili, sulla *Nuda proprietà del* Negozio in Velletri, Fog. 64- P.lla 1270- Sub. 501

- 2) Ipoteca Giudiziale** Iscritta Il 07.10.2015 al n. Reg. Part. 636 e n. Reg. Gen. 4278 derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Verona Del 19/05/2015, Rep. n. 484; Capitale di Euro 12.161,77 ed Iscrizione di Euro 20.000,00.;

A Favore

******Omissis******

Contro

******Omissis******

Grava

Oltre che su altri immobili, *sulla nuda proprietà del* Negozio in Velletri, Fog. 64- P.lla 1270- Sub. 501

- 3) Ipoteca volontaria iscritta il 27/03/2015 al n. Reg. Part. 174 e n. Reg. Gen. 1314**, per atto del Notaio Nicola Riccardelli di Latina Del 16/03/2015, Rep. N.. 18070; Capitale di Euro 650.000,00 e Iscrizione di Pari Importo,

A Favore

******Omissis******

Contro

******Omissis******

Grava

Oltre che su altri immobili, *sulla nuda proprietà del* Negozio in Velletri, Fog. 64- P.lla 1270- Sub. 501

- 4) Ipoteca Giudiziale** Iscritta l' 11/04/2008 al n. . Reg. Part. 459 e n. Reg. Gen. 2043, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Velletri del 18/12/2007, Rep. N. 1512; Capitale di Euro 180.000,00 e Iscrizione di Euro 250.000,00,

A Favore

******Omissis******,

Contro

******Omissis****** Oltre che su altri immobili, *sulla nuda proprietà del* Negozio in Velletri, Fog. 64- P.lla 1270- Sub. 501

- 5) Ipoteca Giudiziale** Iscritta Il 26/09/2007 al n. Reg. Part. 1909 e n. Reg. Gen. 6155, derivante Da Decreto ingiuntivo Del Tribunale DI Velletri Del 07.09.2007, Rep. N. 2424; Capitale di Euro 290.000,00 e Iscrizione DI Euro 340.000,00;

A Favore

******Omissis******

Contro

******Omissis******

Grava

Oltre che su altri immobili, *sulla nuda proprietà* del Negozio in Velletri, Fog. 64- P.lla 1270- Sub. 501

6) Ipoteca volontaria iscritta il 27/03/2015 al n. Reg. Part. 174 e n. Reg. Gen. 1314, per atto del Notaio Nicola Riccardelli di Latina Del 16/03/2015, Rep. N.. 18070; Capitale di Euro 650.000,00 e Iscrizione di Pari Importo,

A Favore

******Omissis******

Contro

******Omissis********Grava**

Oltre che su altri immobili, *sulla nuda proprietà* del Negozio in Velletri, Fog. 64- P.lla 1270- Sub. 501

Trascrizioni

1) Verbale di Pignoramento Immobiliare Del Tribunale di Velletri Del 13/04/2021, rep. n. 1498, Trascritto il 10/05/2021 al n. reg. part. 1914 e n. reg. gen. 2598,

A Favore

******Omissis******,

Contro

******Omissis******

Gravante

per la piena proprietà, tra gli altri, sui locale in Velletri fog. 64 mappali 1270 sub 501

2) Verbale di Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Velletri Del 09/06/2009, Rep. N. 1488, Trascritto il 14/12/2010 al n.. Reg. Part. 4523 e n. Reg. Gen. 7498,

A Favore

******Omissis******,

Contro

******Omissis******

Grava

Oltre che su altri immobili, *sulla nuda proprietà* del Negozio in Velletri, Fog. 64- P.lla 1270- Sub. 501

Detto Pignoramento è Stato Trascritto in Rettifica al Pignoramento Trascritto il 03/07/2009 al n. Reg. Part. 2511 ed è stato cancellato Il 18/02/2016 Con Form. N. 93.

NORMATIVA URBANISTICA

Locale commerciale facente parte di un fabbricato più grande più grande **denominato Edificio B**, per il quale è stata rilasciata dal Comune di Velletri originaria Licenza Edilizia n. 280/68 e successiva Variante n. 11469 del 20.02.1969 (Pr. Edil. n. 1280/68). (Dati reperiti da Atto Notaio Caparrelli del 25/09/2003 rep. n. 72955).

A seguito di presentazione della Richiesta di Accesso agli Atti, presso l'Ufficio Tecnico Comunale la presa visione del fascicolo 1280/68 ha evidenziato che all'interno dello stesso non sono presenti i grafici allegati alle Licenze Edilizie, nonché il Nulla Osta ex Legge 1497/39.

Presso l'U.T.C. di Velletri, si è rilevato invece quanto segue.

In data 11/08/2003 protocollo 30744 è stata presentata una D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) corredata da opportuna relazione tecnica per la fusione di due locali in unico locale (cioè 1270 sub 3 e sub 4) (vds Grafico e relazione Allegati)

Successivamente in data 21-22/05/2019 protocollo 27278 è stata presentata al comune una S.C.I.A (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per la ristrutturazione interna del locale. (vds copie grafico e Mod SCIA Allegati)

Per quest'ultimo intervento è stato dichiarato il fine lavori in data 04/06/2019 prot. 30044 (vds copia allegata)

Nota

Sia nella D.I.A. del 2003 che nella S.C.I.A. del 2019 (vds copie allegate) viene dichiarato che il fabbricato di cui è porzione il locale è stato realizzato con Licenza Edilia n. 11469 del 20/02/1969 con certificato di abitabilità rilasciato il 25/11/1969 prot. 38.635.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non essendo stato possibile reperire i grafici progettuali presso l'ufficio tecnico comunale, al momento lo scrivente non è in grado di verificare l'originale regolarità edilizia o meno dei locali.

Si è verificato come lo stato attuale dei luoghi sia conforme al grafico allegato alla S.C.I.A. del 2019

Sia per la D.I.A. del 2003 che per la S.C.I.A. del 2019, l'Ufficio Tecnico Comunale non ha espresso obiezioni circa la regolarità urbanistica dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali particolari tranne quanto riportato nell'allegato regolamento di condominio

Da richiesta effettuata all'Amministratore del complesso residenziale - Studio Abbate di Velletri -, risulta che alla data del 05-11-1922 il condominio era creditore di €. 2.145,52 (vds dichiarazione allegata)

LOTTO 10 -

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

.Locale Commerciale denominato "Negozio 3/4 - Palazzina B" ubicato a Velletri (RM) -Viale Oberdan n. 52, Edificio B, piano Terra

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| .Locale Commerciale denominato "Negozio 3/4 - Palazzina B" ubicato a Velletri (RM) - Viale Oberdan n. 52 Edificio B, piano Terra | Mq. 94,49 | 1.250 €/mq | 118.112,50 | 100,00% | € 118.112,50 |
| Valore di stima: | | | | | € 118.112,50 |

Valore di stima: € 118.112,50

Valore finale di stima: € 118.000,00

CRITERIO DI STIMA Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc; nel caso "discrete".

2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi buoni;

3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Grimaldi ecc.) relativamente ad immobili ubicati nella stessa zona, oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio.

Ciò premesso si procede alla stima con il metodo detto: STIMA PER CONFRONTO O COMPARATIVA Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue.

QUOTAZIONE PARAMETRICA RESIDENZIALE

Comune di Velletri - Zona Periferica di Espansione

| Fonte | Min. (€/mq) | Max(€/mq) | Media (€/mq) |
|-------------|-------------|-----------|--------------|
| O.M.I. | 850 | 1.250,00 | 1.050,00 |
| Agenzie | 1.000,00 | 1.350,00 | 1.175,00 |
| Valori Medi | 925,00 | 1.300,00 | 1.112,50 |

Considerando le caratteristiche generali dell'immobile - ma tenendo conto delle sofferenze del mercato immobiliare, tuttora in corso, si ritiene congruo applicare un prezzo unitario minimo di € 1.250,00/mq.

pertanto si ha: mq. 94,49 x €. 1.250,00 = €. 118.112,50 **che arrotondati ad €. 118.000,00 rappresentano il valore a base d'asta dell'immobile pignorato.**

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 18/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Romaggioli Ciro

ELENCO ALLEGATI:

- 1) - Estratto di Mappa
- 2) - Copia Titolo di proprietà del 1972
- 3) - Copia Atto Donazione del 2003
- 4) - Verbale di Sopralluogo del CTU
- 5) - Planimetria catastale attuale
- 6) - N. 1 Visura
- 7) - Copia grafico D.I.A del 2003
- 8) - Copia Relazione D.I.A. del 2003
- 9) - Copia Grafico SCIA del 2019
- 10) - Mod SCIA del 2019
- 11) - Copia attestato fine lavori SCIA DEL 2019
- 12) - Regolamento di Condominio
- 13) Rendiconto Consuntivo condominiale al Novembre 2022
- 14) - Grafico Esplicativo con documentazione Fotografica
- 15) - Relazione di Perizia versione Privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA - LOTTO 10

In complesso residenziale, sito in Velletri, Viale Oberdan-Via Ragazzi del 99, composto da 4 Palazzine Condominiali denominate "A", "B" e "C", "D", e specificatamente nella palazzina "B" il locale posto al piano terra denominato "Negozio 3/4 - Palazzina B" adibito a "Libreria", composto da un ampio vano antistante di accesso al pubblico con vano servizi igienici e tre vani retrostanti di cui uno con altro vano servizi, con accesso da Viale Oberdan n. 52 e Vetrine prospicienti via Ragazzi del 99, il tutto confinante con Locale foglio 64 mappale 1270 sub 503, distacco da Via Ragazzi del 99, con cortile condominiale-distacco da Viale Oberdan, con locale foglio 64 mappale 1270 sub 5, vano scale salvo se altri.

Quanto innanzi risulta censito al Catasto fabbricati al Foglio 64 mappale 1270 sub 501

-categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 73, rendita €. 1.504,28

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 280/68 e successiva Variante n. 11469 del 20.02.1969 - Pratica. Edilizia n. 1280/68 al momento presso U.T. Comunale mancante dei grafici progettuali. - Successiva D.I.A. del 11/08/2003 protocollo 30744 e Successiva S.C.I.A. del 21-22//05/2019 prot. 27278 - Fine lavori del 04-02-2019 prot. 30044.

Prezzo base d'asta: € 118.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONI IMMOBILIARI RIUNITE 179/2021 E N. 62/2022 DEL R.G.E.
LOTTO N. 10

PREZZO BASE D'ASTA: € 118.000,00

| LOCALE COMMERCIALE | | | |
|--------------------------------|---|------------------|------------------------------------|
| Ubicazione: | Velletri- Viale Oberdan n. 52 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Locale Commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, mappale 1270 sub 501 Categoria C/1, classe 5, mq. 73 rendita €. 1504,28 | Superfici | Utile mq. 77,06 Lorda mq. 94,49 |
| Stato conservativo: | L'immobile in sede di sopralluogo risultava in buono stato di conservazione | | |
| Descrizione: | <p>In complesso residenziale, sito in Velletri, Viale Oberdan-Via Ragazzi del 99, composto da 4 Palazzine Condominiali denominate "A", "B" e "C", "D", e specificatamente nella palazzina "B" il locale posto al piano terra denominato "Negozio 3/4 - Palazzina B" adibito a "Libreria", composto da un ampio vano antistante di accesso al pubblico con vano servizi igienici e tre vani retrostanti di cui uno con altro vano servizi, con accesso da Viale Oberdan n. 52 e Vettrine prospicienti via Ragazzi del 99, il tutto confinante con locale foglio 64 mappale 1270 sub 503, distacco da Via Ragazzi del 99, con cortile condominiale-distacco da Viale Oberdan, con locale foglio 64 mappale 1270 sub 5, vano scale salvo se altri.</p> <p>Il fabbricato di cui è porzione l'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 280/68 e successiva Variante n. 11469 del 20.02.1969 - Pratica. Edilizia n. 1280/68 al momento presso U.T. Comunale mancante dei grafici progettuali. - Successiva D.I.A. del 11/08/2003 protocollo 30744 e Successiva S.C.I.A. del 21-22//05/2019 prot. 27278 - Fine lavori del 04-02-2019 prot. 30044.</p> | | |
| Occupanti L'immobile | Locato alla ***** Omissis ***** (non è stato possibile reperire il contratto di locazione) | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO LOTTO 10

Da Certificato notaio Alessandro Taddei e relazione di verifica dell'Avv. [Elisa Fortini](#) depositato in atti.

Iscrizioni

2) Ipoteca Giudiziale Iscritta il 28.10.2019 al n. Reg. Part. 858 e n. Reg. Gen. 5054, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Vicenza del 13.03.2019, Rep. N. 807; Capitale di Euro 16.193,79 ed Iscrizione Totale di Euro 25.000,00,

A Favore

*******Omissis*******

Contro

*******Omissis*******

Grava

Oltre che su altri immobili, sulla *Nuda proprietà del* Negozio in Velletri, Fog. 64- P.lla 1270- Sub. 501

2) Ipoteca Giudiziale Iscritta Il 07.10.2015 al n. Reg. Part. 636 e n. Reg. Gen. 4278 derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Verona Del 19/05/2015, Rep. n. 484; Capitale di Euro 12.161,77 ed Iscrizione di Euro 20.000,00.;

A Favore

*******Omissis*******

Contro

*******Omissis*******

Grava

Oltre che su altri immobili, *sulla nuda proprietà del* Negozio in Velletri, Fog. 64- P.lla 1270- Sub. 501

3) Ipoteca volontaria iscritta il 27/03/2015 al n. Reg. Part. 174 e n. Reg. Gen. 1314, per atto del Notaio Nicola Riccardelli di Latina Del 16/03/2015, Rep. N.. 18070; Capitale di Euro 650.000,00 e Iscrizione di Pari Importo,

A Favore

*******Omissis*******

Contro

*******Omissis*******

Grava

Oltre che su altri immobili, *sulla nuda proprietà del* Negozio in Velletri, Fog. 64- P.lla 1270- Sub. 501

4) Ipoteca Giudiziale Iscritta l' 11/04/2008 al n. . Reg. Part. 459 e n. Reg. Gen. 2043, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Velletri del 18/12/2007, Rep. N. 1512; Capitale di Euro 180.000,00 e Iscrizione di Euro 250.000,00,

A Favore

*******Omissis*******,

Contro

*******Omissis*******Oltre che su altri immobili, *sulla nuda proprietà del* Negozio in Velletri, Fog. 64- P.lla 1270- Sub. 501

5) Ipoteca Giudiziale Iscritta Il 26/09/2007 al n. Reg. Part. 1909 e n. Reg. Gen. 6155, derivante Da Decreto ingiuntivo Del Tribunale DI Velletri Del 07.09.2007, Rep. N. 2424; Capitale di Euro 290.000,00 e Iscrizione DI Euro 340.000,00;

A Favore

Guidaldi Piero n.a Velletri il 31/10/1964, C.F. GDLPR164R31L719D,

Contro

Felici Antonio N. A Velletri il 15/05/1943 C.F. FLCNTN43E1SL719Y,

Grava

Oltre che su altri immobili, *sulla nuda proprietà* del Negozio in Velletri, Fog. 64- P.lla 1270- Sub. 501

6) Ipoteca volontaria iscritta il 27/03/2015 al n. Reg. Part. 174 e n. Reg. Gen. 1314, per atto del Notaio Nicola Riccardelli di Latina Del 16/03/2015, Rep. N.. 18070; Capitale di Euro 650.000,00 e Iscrizione di Pari Importo,

A Favore

******Omissis******

Contro

******Omissis********Grava**

Oltre che su altri immobili, *sulla nuda proprietà* del Negozio in Velletri, Fog. 64- P.lla 1270- Sub. 501

Trascrizioni

3) Verbale di Pignoramento Immobiliare Del Tribunale di Velletri Del 13/04/2021, rep. n. 1498, Trascritto il 10/05/2021 al n. reg. part. 1914 e n. reg. gen. 2598,

A Favore

******Omissis******,

Contro

******Omissis******

Gravante

per la piena proprietà, tra gli altri, sui locale in Velletri fog. 64 mappali 1270 sub 501

4) Verbale di Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Velletri Del 09/06/2009, Rep. N. 1488, Trascritto il 14/12/2010 al n.. Reg. Part. 4523 e n. Reg. Gen. 7498,

A Favore

******Omissis******,

Contro

******Omissis******

Grava

Oltre che su altri immobili, *sulla nuda proprietà* del Negozio in Velletri, Fog. 64- P.lla 1270- Sub. 501

Detto Pignoramento è Stato Trascritto in Rettifica al Pignoramento Trascritto il 03/07/2009 al n. Reg. Part. 2511 ed è stato cancellato Il 18/02/2016 Con Form. N. 93.