
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 453/2018 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	5
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.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 453/2018 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 101.544,19	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

All'udienza del 31/10/2018, il sottoscritto Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni, con studio in Via Arturo Reali, 2 - 00047 - Marino (RM), email studionasta@libero.it, PEC b.nasta@pec.ording.ing.roma.it, Tel. 06 93 84 888, Fax 06 93 84 888, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Viale Roma n.26, edificio Unico, interno 6, piano Secondo catastalmente piano terzo

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano secondo catastalmente piano terzo, distinto con l'interno n.6, composto da ingresso, soggiorno, cucina con balcone, bagno 1, disimpegno, ripostiglio, bagno 2, camera 1, camera 2 con balcone, il tutto confinante con l'appartamento int.5, con il vano scala, salvo altri. L'accesso al fabbricato avviene attraverso una scala (vedasi foto n.1 - Allegato 4 Documentazione fotografica) posizionata in fondo alla traversa di entrata al civico n.26 di viale Roma.

Detto immobile è stato edificato in assenza del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e non sussistono inoltre, le condizioni per un'eventuale sanatoria postuma ai sensi del combinato disposto di cui agli artt.40 comma 6 della Legge 28 febbraio 47/1985 e 46 comma 5 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Viale Roma n.26, edificio Unico, interno 6, piano Secondo catastalmente piano terzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento oggetto del pignoramento,confina con l'interno 5,con il vano scala,salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	5,58 mq	6,79 mq	1,00	6,79 mq	3,00 m	2
Soggiorno	26,45 mq	29,79 mq	1,00	29,79 mq	3,00 m	2
Cucina	11,20 mq	13,54 mq	1,00	13,54 mq	3,00 m	2
Bagno 1	3,64 mq	4,66 mq	1,00	4,66 mq	3,00 m	2
Disimpegno	9,90 mq	10,15 mq	1,00	10,15 mq	3,00 m	2
Ripostiglio	2,50 mq	2,93 mq	1,00	2,93 mq	3,00 m	2
Camera 1	17,40 mq	19,81 mq	1,00	19,81 mq	3,00 m	2
Camera 2	16,40 mq	19,72 mq	1,00	19,72 mq	3,00 m	2
Bagno 2	5,85 mq	7,12 mq	1,00	7,12 mq	3,00 m	2
Balcone 1	3,14 mq	3,14 mq	0,25	0,79 mq	0,00 m	2
Balcone 2	4,99 mq	4,99 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				116,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In data 29/01/2019 alla presenza del **** Omissis **** si è proceduto al sopralluogo dell'appartamento sito in Velletri al viale Roma n.26,al fine di accertare l'ubicazione,la consistenza,le condizioni statiche,igienico-sanitarie,l'inserimento nel contesto urbanistico della zona (vedasi ALLEGATO 1 - Verbale di sopralluogo).

Da un rilievo in loco,la superficie utile (vedasi ALLEGATO 2 - Planimetria dello stato di fatto):



(Ingresso mq 5,58,soggiorno mq 26,45,cucina mq 11,20,bagno 1 mq 3,64,disimpegno mq 9,90,ripostiglio mq 2,50,camera 1 mq 17,40,camera 2 mq 16,40,bagno 2 mq 5,85)risulta pari a

TOTALE SUPERFICIE UTILE mq 98,92

SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO mq 116,55

SUPERFICIE LORDA BALCONI mq 8,13

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/1973 al 14/02/1974	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1247, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Piano Terzo
Dal 14/02/1974 al 13/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1247, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 557,77 Piano Terzo
Dal 13/07/2000 al 08/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1247, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 557,77 Piano Terzo

Il titolare catastale corrisponde a quello reale (vedasi ALLEGATO 3 - Estratto di mappa,visura storica,planimetria catastale).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	51	1247	6		A2	3	6 vani	119 mq mq	557,77 €	Terzo		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c..

PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato dal Sig.**** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Mediocre lo stato di conservazione degli elementi propri dell'unità immobiliare(pavimenti,pareti,serramenti in legno,impianti igienico-sanitari),mentre lo stato di manutenzione generale esterno del fabbricato è scadente (gli intonaci esterni presentano molte fessurazioni) - vedasi ALLEGATO 4 - Documentazione Fotografica.

PARTI COMUNI

L'appartamento risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravante sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura verticale: costituita da travi e pilastri in c.a.

Solai:in latero cemento e ferro

Pareti esterne:forati di laterizio,intonacati e tinteggiati

Pavimentazione interna:nell'ingresso e nel soggiorno pranzo ,segati di marmo;in tutti gli altri ambienti piastrelle di ceramica

Infissi esterni:in legno con tapparelle in pvc

Infissi interni:in legno

Impianto elettrico : realizzato sottotraccia

Impianto idrico: realizzato sottotraccia

Impianto termico:autonomo a gas metano.



Condizioni generale dell'unità immobiliare :l'appartamento si presenta in mediocri condizioni(vedasi ALLEGATO 4 - Documentazione Fotografica).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta occupato dal Sig.**** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1974 al 13/07/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Pelloni di Velletri	14/02/1974	18429	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri	06/03/1974	1391	915
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/2000 al 08/11/2019	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Piercarlo Caparrelli di Velletri	13/07/2000	68944	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari Roma 2	25/07/2000	3438	2396
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma (vedasi Allegato 5 - Visure ipotecarie) aggiornate al 05/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 02/08/2018
Reg. gen. 3895 - Reg. part. 2903
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Attualmente, l'immobile ricade secondo le previsioni della variante generale al PRG del Comune di Velletri approvata con delibera di Giunta Regionale Lazio n.66 del 14.02.2006 e pubblicata su B.U.R.L. del 30.03.2006, in zona B sottozona B1, comprendente ambiti di conservazione tipologica degli edifici esistenti. In tale sottozona B1 non è consentita l'edificazione nei lotti liberi. Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Per gli edifici costruiti dopo il 1940 è altresì consentita la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione senza possibilità di aumentare le cubature e le superfici lorde e con esclusione di interventi che alterino le tipologie e le sagome esistenti. L'immobile è sottoposto a vincolo paesaggistico giusto D.M. "Comprensorio dell'Artemisio" del 14/02/1959.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da verifiche effettuate presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Velletri è emerso quanto segue: l'appartamento pignorato fa parte di un fabbricato realizzato in base al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n.11452 del 15/02/1969 rilasciato ai Signori **** Omissis **** (vedasi - ALLEGATO 6), rinnovato in data 24 Settembre 1969 con licenza n.12548 (vedasi - ALLEGATO 7), successive varianti n.12907 del 6 Febbraio 1970 (vedasi - ALLEGATO 8) e n.14407 del 10 Luglio



1970 (vedasi - ALLEGATO 9).In data 3 Novembre 1970 è stata rilasciata la licenza di voltura n.14678 (vedasi ALLEGATO 10) alla soc.**** Omissis ****Immobiliare.

Successivamente in data 12/03/1971 viene presentata al Comune di Velletri dalla Soc.**** Omissis ****srl una variante con variazione di volume (vedasi ALLEGATO 11).Tale variante non è stata approvata.

A seguito poi,della richiesta del certificato di abitabilità da parte della Società**** Omissis **** proprietaria dello stabile,il Sindaco del Comune di Velletri (vedasi - ALLEGATO 12)comunica alla Soc.**** Omissis **** "**che a seguito di sommario sopralluogo effettuato dall'Ufficio Tecnico,risulta che il predetto fabbricato è stato realizzato in modo difforme al progetto a suo tempo approvato e invita a rimettere i grafici relativi all'edificio realizzato.Nell'attesa la pratica resta sospesa salva restando qualsiasi azione di questo Comune per le difformità riscontrate**".Inoltre,il Sindaco comunica all'Intendenza di Finanza di Roma (vedasi ALLEGATO 13)che "**la costruzione è stata realizzata in difformità della licenza n.11452 del 15.02.1969 e successivi rinnovi**".

A tali comunicazioni,non segue nessuna azione nè da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale nè dall'Intendenza di Finanza. Successivamente in data 18 Giugno 1990,viene rilasciata la concessione edilizia n.21890 che riguarda la ristrutturazione con consolidamento statico del piano terra.

Dal momento che sull'area su cui è stato edificato l'immobile insiste il vincolo paesaggistico (Comprensorio Artemisio) - DM 14/02/1959 pubblicato su G.U. del 3/3/1959 e considerato che nel fascicolo non era presente né la richiesta di autorizzazione paesaggistica né il relativo parere,lo scrivente in data 8 luglio 2019 con pec inviata alla Soprintendenza Archeologica,Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma (vedasi ALLEGATO 14),ha chiesto un accesso agli atti amministrativi ai sensi dell'art.22 della legge 241/1990 e ss.mm.ii., al fine di verificare l'esistenza agli atti del parere paesaggistico relativo all'immobile ubicato in Velletri al viale Roma n.26,realizzato con nulla osta per esecuzioni lavori edili n.11452 del 1969 rilasciato dall'Ente Comunale.

In data 18 Luglio 2019 è stato effettuato l'accesso agli atti. Dalla verifica della documentazione,risulta che i Signori**** Omissis **** in data 15/02/1969 hanno presentato direttamente alla Soprintendenza ai monumenti del Lazio un progetto per la costruzione di un fabbricato.**In data 27 luglio 1970 prot.2411 la Soprintendenza esprime per quanto di sua competenza parere contrario all'approvazione del progetto per eccesso di volume (vedasi ALLEGATO 15).**

Si fa notare altresì,che con le successive varianti approvate dal Comune di Velletri (Variante n.12907 del 6 Febbraio 1970 - Variante n.14407 del 10 Luglio 1970),le cubature dell'immobile sono ulteriormente aumentate.

Da sopralluogo effettuato,si evidenzia fra l'altro,che lo stato dei luoghi dell'appartamento pignorato è diverso da quello riportato nel progetto di variante n.14407 del 10 Luglio 1970.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Velletri non risultano altresì,presentate istanze di sanatorie riguardanti l'appartamento pignorato a nome dell'attuale proprietario o del suo dante causa.

Detto immobile è stato edificato in assenza del preordinato rilascio dell'autorizzazione paesaggistica (art.146 comma 4 D.Lgv.42/2004 e ss.mm.ii.: "atto autonomo e presupposto rispetto al Nulla Osta per esecuzioni dei lavori edili o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico - edilizio.Fuori dai casi di cui all'articolo n.167,commi 4 e 5,l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione,anche parziale,degli interventi").

Non sussistono inoltre,le condizioni per un'eventuale sanatoria postuma ai sensi del combinato disposto di cui agli artt.40 comma 6 della Legge 28 Febbraio 47/1985 e 46 comma 5 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii.

Lo scrivente procederà alla stima del valore venale di mercato del bene immobile in esecuzione,come riportato nell'atto di pignoramento e considerate le argomentazioni di cui sopra,assenza di autorizzazione paesaggistica e impossibilità quindi,di pervenire a forme di sanabilità postuma del bene immobile,ritiene di dover avanzare le più ampie riserve sulla sua effettiva commerciabilità,rinviando a riguardo alle opportune valutazioni di merito all'attenzione dell'Illustre Giudice per l'Esecuzione Dott.Enrico Colognesi e alla Parte Procedente.



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.

Non si è provveduto alla redazione dell'APE in quanto non era presente il libretto di manutenzione nè gli attestati di manutenzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 437,07

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Viale Roma n.26, edificio Unico, interno 6, piano Secondo catastalmente piano terzo
Appartamento posto al piano secondo catastalmente piano terzo, distinto con l'interno n.6, composto da ingresso, soggiorno, cucina con balcone, bagno 1, disimpegno, ripostiglio, bagno 2, camera 1, camera 2 con balcone, il tutto confinante con l'appartamento int.5, con il vano scala, salvo altri. L'accesso al fabbricato avviene attraverso una scala (vedasi foto n.1 - Allegato 4 Documentazione fotografica) posizionata in fondo alla traversa di entrata al civico n.26 di viale Roma. **Detto immobile è stato edificato in assenza del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e non sussistono inoltre, le condizioni per un'eventuale sanatoria postuma ai sensi del combinato disposto di cui agli artt.40 comma 6 della Legge 28 febbraio 47/1985 e 46 comma 5 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii.**



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1247, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 145.687,50

Il valore di mercato dell'unità pignorata è stato determinato utilizzando il criterio di stima comparativa. Pertanto tale valore, deriva da una attenta analisi del mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili (in piena proprietà e non in proprietà superficiaria) posti nella zona trattata, valutando anche quanto indicato per gli stessi nell'ultima pubblicazione di settore "Borsa Immobiliare", tenendo conto altresì, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento pignorato, nonché della zona in cui è collocato.

VALORE DELL'UNITA'IMMOBILIARE

Dalla ricerca effettuata sui prezzi di mercato di beni simili offerti in vendita in Velletri, è emerso che il valore medio unitario di mercato è pari a 1.250,00 €/mq. Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi è pari : 116,55 mq X 1.250,00 €/mq = € 145.687,50.

Il predetto valore va decurtato di una percentuale del 30,30 % corrispondente ad € 44.143,31 dovuta a : - A) Riduzione del 5% per le condizioni dello stato d'uso e manutenzione, pari a € 7.284,37 - B) Riduzione del 25% del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia per vizi della cosa venduta e non regolarità urbanistica, pari a € 36.421,87 - C) Riduzione di 0,30% per lavori di sostituzione quadro di manovra ascensore - quota parte pari a € 437,07.

Pertanto, il valore del lotto a base d'asta è il seguente: € (145.687,50 - € 44.143,31) = € 101.544,19

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Velletri (RM) - Viale Roma n.26, edificio Unico, interno 6, piano Secondo catastalmente piano terzo	116,55 mq	1.250,00 €/mq	€ 145.687,50	100,00%	€ 145.687,50
Valore di stima:					€ 145.687,50

Valore di stima: € 145.687,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia, non regolarità urbanistica	25,00	%
Spese condominiali insolute	0,30	%

Valore finale di stima: € 101.544,19



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.

Marino, li 08/11/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto di mappa,visura storica,planimetria catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Licenza edilizia - Comune di Velletri
- ✓ N° 7 Altri allegati - Licenza di rinnovo n.12548 del 24 Settembre 1969
- ✓ N° 8 Altri allegati - Variante n.12907 del 6 Febbraio 1970
- ✓ N° 9 Altri allegati - Variante n.14407 del 10 Luglio 1970
- ✓ N° 10 Altri allegati - Licenza di voltura n.14678 del 3 Novembre 1970
- ✓ N° 11 Altri allegati - Progetto di variante del 12/03/1971
- ✓ N° 12 Altri allegati - Comunicazione del Sindaco di Velletri alla Soc.CO.MO.VE.srl
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comunicazione del Sindaco di Velletri all'Intendenza di Finanza
- ✓ N° 14 Altri allegati - Richiesta di Accesso atti - Soprintendenza Roma
- ✓ N° 15 Altri allegati - Parere Soprintendenza
- ✓ Altri allegati



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Viale Roma n.26, edificio Unico, interno 6, piano Secondo catastalmente piano terzo
Appartamento posto al piano secondo catastalmente piano terzo, distinto con l'interno n.6, composto da ingresso, soggiorno, cucina con balcone, bagno 1, disimpegno, ripostiglio, bagno 2, camera 1, camera 2 con balcone, il tutto confinante con l'appartamento int.5, con il vano scala, salvo altri. L'accesso al fabbricato avviene attraverso una scala (vedasi foto n.1 - Allegato 4 Documentazione fotografica) posizionata in fondo alla traversa di entrata al civico n.26 di viale Roma. **Detto immobile è stato edificato in assenza del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e non sussistono inoltre le condizioni per un'eventuale sanatoria postuma ai sensi del combinato disposto di cui agli artt.40 comma 6 della Legge 28 febbraio 47/1985 e 46 comma 5 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii.**
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1247, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Attualmente, l'immobile ricade secondo le previsioni della variante generale al PRG del Comune di Velletri approvata con delibera di Giunta Regionale Lazio n.66 del 14.02.2006 e pubblicata su B.U.R.L. del 30.03.2006, ricade in zona B sottozona B1, comprendente ambiti di conservazione tipologica degli edifici esistenti. In tale sottozona B1 non è consentita l'edificazione nei lotti liberi. Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Per gli edifici costruiti dopo il 1940 è altresì consentita la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione senza possibilità di aumentare le cubature e le superfici lorde e con esclusione di interventi che alterino le tipologie e le sagome esistenti. L'immobile è sottoposto a vincolo paesaggistico giusto D.M. "Comprensorio dell'Artemisio" del 14/02/1959.

Prezzo base d'asta: € 101.544,19



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 453/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.544,19

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Viale Roma n.26, edificio Unico, interno 6, piano Secondo catastalmente piano terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1247, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	116,55 mq
Stato conservativo:	Mediocre lo stato di conservazione e lo stato di manutenzione generale esterno del fabbricato (gli intonaci esterni presentano molte fessurazioni) e degli elementi propri dell'unità immobiliare (pavimenti, pareti, serramenti in legno, impianti igienici-sanitari) - vedasi ALLEGATO 4 - Documentazione Fotografica.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano secondo catastalmente piano terzo, distinto con l'interno n.6, composto da ingresso, soggiorno, cucina con balcone, bagno 1, disimpegno, ripostiglio, bagno 2, camera 1, camera 2 con balcone, il tutto confinante con l'appartamento int.5, con il vano scala, salvo altri. L'accesso al fabbricato avviene attraverso una scala (vedasi foto n.1 - Allegato 4 Documentazione fotografica) posizionata in fondo alla traversa di entrata al civico n.26 di viale Roma. <u>Detto immobile è stato edificato in assenza del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e non sussistono inoltre, le condizioni per un'eventuale sanatoria postuma ai sensi del combinato disposto di cui agli artt.40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 e 46 comma 5 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii.</u>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta occupato dal Sig.**** Omissis ****.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 02/08/2018

Reg. gen. 3895 - Reg. part. 2903

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

