

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lauri Emanuela, nell'Esecuzione Immobiliare 459/2018 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 .....	4
Dati Catastali .....	5
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.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 459/2018 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 122.728,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 27/09/2018, il sottoscritto Arch. Lauri Emanuela, con studio in Via Costa Batocchi, 2C - 00047 - Marino (RM), email studio.lauri@tiscali.it, PEC arch.em.lauri@pec.archrm.it, Tel. 349 7405787, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/12/2018 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 Lariano (RM) - Via dei Castagni,61, piano Rialzato

## DESCRIZIONE

---

Il bene in oggetto è situato nel Comune di Lariano (Rm), ad 1 Km circa dal Centro Storico, a ridosso di zona boschiva , residenziale, gode di vasti panorami ed è oggetto di Piani Particolareggiati per la riqualificazione urbanistica. Dal sopralluogo effettuato si evince che l'immobile oggetto della perizia è costituito da una Casa unifamiliare con giardino e cantina posta al piano rialzato rispetto la prospiciente via pubblica (Via dei Castgni). L'accesso avviene per mezzo di un cancello posto su Via dei Castagni,61.

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 Lariano (RM) - Via dei Castagni,61, piano Rialzato

## 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)



## CONFINI

Dalla documentazione a disposizione e dal sopralluogo effettuato l'edificio confina con il distacco proprietà stessa ditta per tutti e quattro i lati, trovasi infatti all'interno della part. n.905 Fg.16 Catasto Terreni del Comune di Lariano.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,78 mq	122,00 mq	1,00	122,00 mq	3,00 m	Rialzato
Terrazza	75,00 mq	75,00 mq	0,25	16,50 mq	0,00 m	Rialzato
Cantina	66,00 mq	66,50 mq	0,20	13,30 mq	0,00 m	Rialzato
Giardino	200,00 mq	200,00 mq	0,18	36,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>187,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>187,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/1981 al 18/02/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 308 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 08,58 Reddito dominicale € 2,20 Reddito agrario € 0,27
Dal 18/02/1994 al 02/01/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 891 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 3,88 Reddito dominicale € 1,00 Reddito agrario € 0,12
Dal 02/01/1995 al 15/07/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 891 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 4,73 Reddito dominicale € 1,22 Reddito agrario € 0,15
Dal 19/09/1995 al 15/07/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 904 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 151 mq Rendita € 224,00 Piano Rialzato



Dal 15/07/1996 al 10/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 904 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 151 mq Rendita € 244,28 Piano Rialzato
Dal 15/07/1996 al 10/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 891 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 2,77 Reddito dominicale € 0,72 Reddito agrario € 0,09
Dal 25/09/2002 al 10/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 891
Dal 28/10/2004 al 01/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 904 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 151 mq Rendita € 244,28 Piano Rialzato
Dal 10/11/2004 al 19/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 905 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 151 mq Rendita € 224,28 Piano Rialzato
Dal 15/07/2019 al 25/09/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 891 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 03,88 Reddito dominicale € 1,00 Reddito agrario € 0,12

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	904			A4	3	5,5	151 mq	244,28 €	Rialzato	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
16	905				Bosco ceduo		2,77 mq	0,72 €	0,09 €		



## **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con le planimetrie catastali. Dal sopralluogo effettuato e dalla visione dei documenti catastali si conferma la corrispondenza della part.904, mentre la part.905 risulta trasformata a seguito della costruzione dell'immobile, pertanto si ritiene di considerare l'area come giardino di pertinenza dell'immobile, inoltre si riscontra, come da planimetria catastale un terrazzo antistante l'abitazione (precedentemente parte del "bosco ceduo"), pertanto in sede di "consistenza", alla particella 905, bosco ceduo, è stata sottratta l'area dell'immobile e del terrazzo.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

Dal rilievo effettuato in data 17-06-2019 l'immobile si presenta nel complesso degradato e necessita pertanto di una manutenzione straordinaria sia per le parti esterne come il cancello d'entrata, il muro di cinta l'intonaco e l'impiantistica delle facciate sia per le parti interne quali lo stato di degrado degli infissi interni, porte; si evidenziano infiltrazioni dal tetto, acqua e/umidità, l'impianto elettrico ed idrosanitario nonché termico si presentano obsoleti e non del tutto funzionanti.

## **PARTI COMUNI**

---

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un villino circondato da un terreno esclusivo di proprietà delimitato da un muretto e reti metalliche per cui non sussistono parti comuni.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Dalla visura degli atti presso il Comune di Lariano, a seguito della procedura di accesso agli atti, si evince che sul terreno in questione non sussistono usi civici.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Fondazioni

Esposizione: Est-Ovest con un affaccio a sud;

Altezza interna utile: dai 2,90 ai 3,00

Str. verticali: l'edificio è stato costruito in proprio (v. all.n. domanda sanatoria 47/85) parte cemento e parte in muratura;

Solai: solai latero-cemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole e piccola parte parte piana

Pareti esterne ed interne: muratura intonacata e pitturata

Pavimentazione interna: graniglia di marmo

Infissi esterni ed interni: interni in legno, esteri in alluminio laccato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: tutti gli impianti sono obsoletti se non funzionanti

Terreno esclusivo: (Es. giardino, ecc.)

Posto auto: Possibilità posto auto in giardino, è presente una cantina al piano seminterrato



## STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile è occupato dal debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato in\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1997 al 10/11/2004	**** Omissis ****	<b>SENTENZA ACQUISTO USUCAPIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pretura Velletri	22/07/1996	Atto n.163	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Velletri	29/01/1997	414	346
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/11/2004 al 19/04/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Capecelatro Edmondo Maria	10/11/2004	65834	18255
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Velletri	12/11/2004	5500	3565
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/04/2007 al 22/07/2019	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Perone Pacifico Elena	19/04/2007	7168	2997
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	20/04/2007	1511	2729
<b>Registrazione</b>					
		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 Velletri aggiornate al 01/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Velletri il 12/11/2004  
Reg. gen. 5501 - Reg. part. 1315  
Quota: 1/1  
Importo: € 211.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 141.000,00  
Percentuale interessi: 3,70 %  
Rogante: Notaio Capecelatro Edmondo Maria  
Data: 10/11/2004  
N° repertorio: 65835  
N° raccolta: 18256
- **ipoteca legale** derivante da Riscossione Tributi  
Iscritto a Velletri il 24/08/2005  
Reg. gen. 5162 - Reg. part. 1155  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.371,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 9.371,00  
Data: 26/07/2005  
N° repertorio: 85235

### Trascrizioni



- **Ipoteca Legale**

Trascritto a Tribunale Velletri il 12/09/2018

Reg. gen. 4213 - Reg. part. 3126

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dei seguenti:

1. Ipoteca Volontaria Banca Intesa
2. Ipoteca legale riscossione tributi
3. Pignoramento

e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

- a) tipo formalità
- b) imposta ipotecaria in proporzione all'importo
- c) imposta di bollo
- d) tassa ipotecaria

e che, in relazione alla formalità da cancellare, complessivamente, attualmente risultano in essere: €. 2.408,00.

Si evidenzia un'altra formalità oltre le suesposte che risulta dalla visura del 2/07/2019 (di cui si allega copia), con l'Annotazione n.1397 del 31-10-2013 da cui risulta Cancellazione Totale.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dal Certificato di Destinazione urbanistica la Part.905 fg.16 su cui insiste l'immobile è classificata come segue:

Zona I: Classificazione e disciplina delle zone destinate alle aree i rispetto e vincolo;

Zona E: Recupero Urbanistico nucleo 2;

Zona E 2.1 "Residenziale di completamento e mantenimento" -i.f. 0,51 mc/mq-

L'intero territorio risulta vincolato ai sensi della 64/74 (zona sismica)

Il suddetto lotto risulta ubicato nel perimetro stabilito dal Vincolo paesaggistico-ambientale

In tale zona sono ammessi seguenti interventi edilizi:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia
- e) Demolizione e ricostruzione



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Dall'esame dell'atto di compravendita si evince che l'edificio in oggetto è stato costruito antecedentemente il 1 settembre 1967. Dall'esame del fascicolo relativo all'immobile oggetto del pignoramento, in particolare dall'esame delle pratiche ascritte al Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietario fino al 19-04-2007, si rileva una domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n.47, acquisita al Prot. 5193 del 30-06-1987.

Non sono presenti nel Comune di Lariano Concessioni o Licenze edilizie precedenti la domanda di sanatoria sull'immobile.

Oltre l'edificio adibito a civile abitazione, come risulta anche dalle planimetrie catastali, è presente una cantina ed un terrazzo a livello;

l'acquirente dovrà pertanto procedere alla regolarizzazione dell'immobile tramite:

1. la definizione della suddetta domanda per ottenere la Concessione in Sanatoria, considerando gli attuali vincoli, e secondo le modalità previste dalla normativa vigente;
2. Per eventuali abusi non rientranti nella domanda suindicata potrà procedere alla Sanatoria edilizia ordinaria, Art. 13. Accertamento di conformità L. 47/85 o ad eventuali demolizioni; pertanto dovrà regolarizzare entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria ...art. 46 dpr 380/2001: "L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria (comma 5)."

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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 tutti gli impianti presenti sono funzionanti, non si presentano comunque a norma e mancano sia dei libretti d'impianto che di eventuali manutenzioni e/o autorizzazioni. Pertanto si ritiene di dover affrontare approssimativamente un costo totale di € 17,000 circa per ripristinare gli impianti: idrico-elettrico-termico

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile in questione insiste su area di proprietà ed è delimitato da recinzione e cancello, non si evincono pertanto oneri condominiali.

## 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** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via dei Castagni,61, piano Rialzato  
Il bene in oggetto è situato nel Comune di Lariano (Rm), ad 1 Km circa dal Centro Storico, a ridosso di zona boschiva, residenziale, gode di vasti panorami ed è oggetto di Piani Particolareggiati per la riqualificazione urbanistica. Dal sopralluogo effettuato si evince che l'immobile oggetto della perizia è costituito da una Casa unifamiliare con giardino e cantina posta al piano rialzato rispetto la prospiciente via pubblica (Via dei Castagni). L'accesso avviene per mezzo di un cancello posto su Via dei Castagni,61.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 904, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 905, Qualità Bosco ceduo Valore di stima del bene: € 178.410,00  
Si ritiene che è possibile vendere il compendio pignorato in un unico lotto; Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile (zona Colle Paccione), caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, 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. Per i motivi suesposti viene definito un valore unitario di vendita al mq., quale media tra le diverse destinazioni d'uso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lariano (RM) - Via dei Castagni,61, piano Rialzato	187,80 mq	950,00 €/mq	€ 178.410,00	100,00%	€ 178.410,00



Valore di stima:	€ 178.410,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 178.410,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%

**Valore finale di stima: € 122.728,00**

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 23/07/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Lauri Emanuela

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Domanda di sanatoria
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - Racc.sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria



- ✓ Altri allegati - Verbale 1° Sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Ricevuta invio
- ✓ Altri allegati - elaborato peritale versione privacy



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via dei Castagni,61, piano Rialzato  
Il bene in oggetto è situato nel Comune di Lariano (Rm), ad 1 Km circa dal Centro Storico, a ridosso di zona boschiva , residenziale, gode di vasti panorami ed è oggetto di Piani Particolareggiati per la riqualificazione urbanistica. Dal sopralluogo effettuato si evince che l'immobile oggetto della perizia è costituito da una Casa unifamiliare con giardino e cantina posta al piano rialzato rispetto la prospiciente via pubblica (Via dei Castgni). L'accesso avviene per mezzo di un cancello posto su Via dei Castagni,61. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 904, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 905, Qualità Bosco ceduo  
Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione urbanistica la Part.905 fg.16 su cui insiste l'immobile è classificata come segue: Zona I: Classificazione e disciplina delle zone destinate alle aree i rispetto e vincolo; Zona E: Recupero Urbanistico nucleo 2; Zona E 2.1 "Residenziale di completamento e mantenimento" -i.f. 0,51 mc/mq- L'intero territorio risulta vincolato ai sensi della 64/74 (zona sismica) Il suddetto lotto risulta ubicato nel perimetro stabilito dal Vincolo paesaggistico-ambientale In tale zona sono ammessi seguenti interventi edilizi: a) manutenzione ordinaria b) manutenzione straordinaria c) Restauro e risanamento conservativo d) Ristrutturazione edilizia e) Demolizione e ricostruzione

**Prezzo base d'asta: € 122.728,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 459/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.728,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - Via dei Castagni,61, piano Rialzato		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 904, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 905, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	187,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dal rilievo effettuato in data 17-06-2019 l'immobile si presenta nel complesso degradato e necessita pertanto di una manutenzione straordinaria sia per le parti esterne come il cancello d'entrata, il muro di cinta l'intonaco e l'impiantistica delle facciate sia per le parti interne quali lo stato di degrado degli infissi interni, porte; si evidenziano infiltrazioni dal tetto, acqua e/umidità, l'impianto elettrico ed idrosanitario nonché termico si presentano obsoleti e non del tutto funzionanti.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene in oggetto è situato nel Comune di Lariano (Rm), ad 1 Km circa dal Centro Storico, a ridosso di zona boschiva , residenziale, gode di vasti panorami ed è oggetto di Piani Particolareggiati per la riqualificazione urbanistica. Dal sopralluogo effettuato si evince che l'immobile oggetto della perizia è costituito da una Casa unifamiliare con giardino e cantina posta al piano rialzato rispetto la prospiciente via pubblica (Via dei Castgni). L'accesso avviene per mezzo di un cancello posto su Via dei Castagni,61.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Attualmente l'immobile è occupato dal debitore Sig. **** Omissis **** nato in **** Omissis ****		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **Ipoteca Legale**

Trascritto a Tribunale Velletri il 12/09/2018

Reg. gen. 4213 - Reg. part. 3126

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

