

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 104/2020

PROMOSSA DA: Intesa Sanpaolo SPA

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G. E.: Dott. Enrico Colognesi

Consulente Tecnico di Ufficio: Arch. Luigi Casciotti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO RELAZIONE PERITALE

01. Premessa	3
02. Descrizione del bene	4
03. Caratteristiche costruttive e finiture.....	6
04. Dati identificativi catastali.....	7
05. Titoli di proprietà.....	7
06. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	7
07. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria.....	7
08. Regolarità amministrativa del bene.....	8
09. Disponibilità dell'immobile.....	10
10. Parti comuni.....	10
11. Oneri condominiali.....	10
12. Confini dell'immobile.....	10
13. Convenzione matrimoniale.....	10
14. Dati ipocatastali	10
15. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	11
16. Valutazione dell'immobile.....	11
17. Criteri di formazione dei lotti.....	12
18. Schema riassuntivo perizia	12
19. Riepilogo commerciale per la pubblicità.....	13
20. Bozza per decreto di trasferimento	15
21. Allegati.....	17

TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza tecnica d'ufficio - G.E. Dott. Enrico Colognesi Esecuzione Immobiliare n° 104/2020 promossa dalla Banca **Intesa Sanpaolo SPA**, ora **Yoda SPV S.r.l.** contro la ...

Il sottoscritto Arch. Luigi Casciotti, residente a Velletri in Viale dei Volsci n° 108 ed iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n° 9766, veniva nominato in sostituzione di altro tecnico in sede di Udienza in data 09/11/2021 dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, Dott. Enrico Colognesi. Contestualmente al Decreto di nomina di CTU per la stima dei beni, il G.E. dispone allo scrivente di redigere la relazione di stima, rispondendo ai quesiti postigli, che si allegano integralmente al presente elaborato peritale.

01. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri Sezione Esecuzione Immobiliari, la Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. ora Yoda SPV S.r.l. richiede al Tribunale di Velletri, l'espropriazione dell'immobile di proprietà della ... costituito da unità immobiliare consistente in: abitazione di tipo civile posta al piano secondo (di 3,5 vani) sita nel Comune di Lanuvio in Via Nettunense Km. 19,000.

Prima di procedere allo svolgimento dell'elaborato peritale lo scrivente ritiene doveroso far presente che, dall'esame della documentazione estratta presso i pubblici uffici e da quanto emerso in sede di sopralluogo, relativamente al bene oggetto di stima sono state rilevate delle problematiche significative dovute alla carenza di documentazione di vario genere sia Catastale ma soprattutto Tecnico Amministrativo e ove presenti i documenti esaminati risultano incompleti o inesatti.

A seguito dell'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lanuvio, si è potuto accertare che l'intero fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo, per il quale è stata presentata in data 2 gennaio 1987 domanda di condono in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, che risulta ad oggi in corso di definizione, in quanto è priva della documentazione tecnica – amministrativa, necessaria per il proseguimento da

parte dell'Ufficio comunale all'esame della pratica ed al successivo rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

A tal riguardo si precisa, che lo scrivente per rispondere al quesito sulla conformità edilizia del bene oggetto di stima, al Capitolo 8 riprenderà in maniera approfondita quanto sopra esposto, che risulta fondamentale per la redazione della CTU.

Premesso quanto sopra, in assenza di un elaborato progettuale che rappresenti graficamente il bene pignorato posto al piano secondo - sottotetto, si è proceduto al raffronto dello stato attuale del bene utilizzando la Planimetria Catastale d'Impianto del 10/06/1988.

02. Descrizione del bene

In data 09/12/2021 è stato eseguito l'accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento, effettuando con l'ausilio di strumentazione i rilievi metrici e fotografici, oltre a verificarne la funzionalità, l'uso attuale, lo stato di conservazione e di manutenzione.

Il bene oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare posta al piano secondo - sottotetto, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza di tre piani fuori terra e di uno seminterrato, ubicato nel Comune di Lanuvio Località Bellavista in Via Nettunense n. 304 (già Via Nettunense Km. 19,000), attraverso cancello carrabile da suddetto civico si accede all'area ad uso comune dell'intero fabbricato, che come riportato nell'Elaborato Planimetrico catastale in atti dal 10/06/1988 risulta individuato con il subalterno 1 (bene comune non censibile corte), che si allega alla presente. Il bene in oggetto risulta censito in catasto al Foglio 33 Particella 112 Subalterno 5 Categoria A/2 Classe 1 Vani Catastali 3,5 (come da Visure allegate).

Proprietà: Il bene risulta di piena proprietà della _____, acquisito con Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Carlo Cervasi di Roma in data 8 luglio 2009 Repertorio n. 2100 n. Raccolta 1098, trascritto a Roma 2 il 10 luglio 2019 al numero 22712 del Reg. Part. ed al numero 43689 del Reg. Gen.

Confinanti: il terreno individuato con la Particella 112 (sul quale è stato edificato l'intero fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima) confina con la Particella 111, con S.S.

Nettunense, e con la Particella 318, s.a..

Consistenze da rilievo: l'immobile oggetto di stima posto al piano secondo – sottotetto, è composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno e camera da letto per una superficie totale da rilievo pari a mq. 54,10, con altezze interne variabili minime di mt. 0,75 e 1,25 e massima di mt. 3,40 (rif. grafico Allegato n. 1) e con altezza media di mt. 2,20, oltre ad un terrazzo a livello di mq. 35,50 al quale si accede dalla porta-finestra del soggiorno pranzo, ed un balcone di mq. 5,50 al quale si accede dalla camera da letto. Si precisa inoltre, che in sede di accesso sul terrazzo a livello è stata rilevata una tettoia con struttura in legno e copertura in lastre prefabbricate tipo onduline, che non risultando autorizzata dovrà essere rimossa.

Piano secondo - sottotetto Sub. 5	Superficie da rilievo	Coefficiente riduttivo	Superficie convenzionale
Soggiorno pranzo con angolo cottura	mq. 27,45	-----	-----
Camera	mq. 23,10	-----	-----
Bagno	mq. 3,55	-----	-----
Balcone	mq. 5,50	-----	-----
Terrazzo a livello	mq. 35,50	-----	-----
Totale superficie da rilievo	mq. 95,10		

In merito alle superfici interne rilevate per un totale di mq. 54,10 (27,45+23,10+3,55) con altezze variabili minime di mt. 0,75 e 1,25 e max. 3,40 ed altezza media di mt. 2,20, va precisato che la normativa igienico - sanitaria nei locali sottotetto ad uso abitativo prevede in deroga un'altezza minima non inferiore a mt. 1,40 nei locali servizi e mt. 1,50 nei locali abitativi (riferimenti legislativi "Circolare del Ministero LLPP n. 3357/85 del 30/07/1985" e "Legge Regione Lazio n. 13 del 16/04/2009 Art. 3"). Pertanto nella tabella che segue si è proceduto a ricalcolare le superfici del soggiorno pranzo con angolo cottura, della camera da letto e del bagno adeguandole con le altezze minime sopra riportate (mt. 1,40 – mt. 1,50) e dal quale si otterrà un'altezza media di mt. 2,45, tali operazioni hanno comportato una riduzione delle superfici rispetto a quelle da rilievo.

Piano secondo - sottotetto Sub. 5	Superfici adeguate alle altezze minime in deroga per locali sottotetto ad uso abitativo *	coefficiente riduttivo	Superficie convenzionale
Soggiorno pranzo con angolo cottura	mq. 24,45 *	1,00	mq. 24,45
Camera	mq. 17,60 *	1,00	mq. 17,60

Bagno	mq. 2,90 *	1,00	mq. 2,90
Balcone	mq. 5,50	0,20	mq. 1,10
Terrazzo a livello	mq. 35,50	0,30	mq. 10,65
Totale	mq. 85,95		Mq. 56,70

Le superfici convenzionali sopra riportate pari a mq. 56,70 verranno utilizzate nel successivo Capitolo 16 per la valutazione del bene.

03. Caratteristiche costruttive e finiture

3a – Intero fabbricato:

- *Strutture verticali:* in cemento armato e muratura piena portante;
- *Strutture orizzontali:* con solai in latero cemento e travi in c.a.;
- *Copertura:* parte a terrazzo praticabile, e parte a tetto a due falde;
- *Pareti esterne:* con rivestimento a cortina e parte ad intonaco e pittura;

3b – Interne al del bene oggetto di stima (piano secondo - sottotetto):

- *Impianto termico:* riscaldamento autonomo a gas con radiatori in alluminio elettro-colorato.
- *Infissi interni:* porte in legno, con finitura con mordente color castagno;
- *Infissi esterni:* finestre in legno con finitura con mordente color castagno, avvolgibili in pvc;
- *Pavimentazione interna:* in monocottura, ceramica e gres;
- *Pareti interne:* in muratura di laterizi finite intonaco rustico e pittura;
- *Rivestimento:* sogg-pranzo (parte doghettato in legno), bagno e angolo cottura in maioliche;
- *Impianto idrico:* realizzato sotto traccia risulta funzionante;
- *Fornitura idrica:* da pozzo artesiano ad uso comune con i restanti proprietari;
- *Smaltimento acque reflue:* allacciata alla fognatura pubblica.

3c - Area a corte ad uso comune:

Relativamente all'area ad uso comune delle proprietà (sub. 3-4-5-6) ricadenti sulla particella n. 112 del foglio 33, la stessa risulta individuata nell'elaborato planimetrico in atti dal 10-06-1988 con il subalterno 1 (bene comune non censibile corte).

L'intera area risulta recintata con paletti e rete metallica mentre il lato fronte strada è in muratura in blocchi di tufo con sovrastante ringhiera in ferro, l'accesso all'intera proprietà avviene da cancello carrabile dal civico 304 di Via Nettunense. Si precisa al solo scopo informativo che, sull'area a corte individuata con il sub. 1, sono stati rilevati altri manufatti edilizi.

04. Dati identificativi catastali

Il bene in oggetto è attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Lanuvio (RM) al Foglio 33, Particella 112, Sub. 5, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale € 352,48.

In merito al raffronto tra la Planimetria Catastale in atti dal 10/06/1988 e quanto rilevato in sede di sopralluogo, il bene oggetto di stima posto al piano secondo – sottotetto presenta una diversa distribuzione degli spazi interni (riferimento grafico Allegato n. 1).

Si precisa che l'intero fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto di stima, distinto in Catasto al Foglio 33 Particella 112, ad oggi non è riportato graficamente nell'Estratto di mappa.

05. Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

- alla _____ l'immobile oggetto di pignoramento, è pervenuto in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Carlo Cervasi del 08/07/2009 Rep. n. 2100/1098, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 10/07/2009 al n. 22713 di formalità, con il quale acquista la piena proprietà dal Sig. _____

- al _____ quanto in oggetto è pervenuto in virtù di Atto di Compravendita di terreno ricevuto dal Notaio Dott. Arcangelo Russo di Sezze, in data 04/04/1967 Repertorio n. 5473/381, registrato a Sezze il 24/04/1967 al n. 233 vol. 61 e trascritto a Roma il 06/05/1967 al n. di formalità 24614, e seguente edificazione.

06. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio.

07. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

A carico della Sig.ra [redacted] e gravanti sul bene oggetto di pignoramento:

- Ipoteca volontaria iscritta il 10/07/2009 al numero 13398, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Intesa Sanpaolo S.P.A. e contro la [redacted], come da atto notarile pubblico a rogito del Dott. Cervasi Carlo del 08/07/2009 Repertorio 2102/1100, e gravante sul bene in oggetto.
- Pignoramento immobiliare del 29/04/2020 n. 11543 a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A. e contro la [redacted] gravante sul bene in oggetto.

08. Regolarità amministrativa del bene

Come già anticipato in premessa, dall'esame della documentazione acquisita e da quanto emerso in sede di sopralluogo sono state rilevate una serie di problematiche in merito alla regolarità del bene, che verranno approfondite nel presente capitolo. L'intero fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, sito in Lanuvio (RM) è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo, su terreno distinto in catasto al Fg. 33 Part.IIa n. 112 della superficie cat. di mq. 1160. E come riportato nell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Carlo Cervasi del 8 luglio 2009, il Sig.

[redacted] qualità di venditore dichiara che per gli abusi compiuti, sono state presentate in data 2 gennaio 1987 al Comune di Lanuvio domande di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85, una con Protocollo n. 00031 (Progressivo 0128839807) ed una con Protocollo n. 00033 (Progressivo 0723810302).

Pertanto lo scrivente, al fine di verificare lo stato attuale della Pratica, ha eseguito l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Lanuvio in data 29/11/2021 ed in data 03/01/2022 e dalle verifiche eseguite è stato possibile accertare che la pratica di condono è attualmente in corso di definizione, in quanto non risulta ancora depositata la documentazione tecnica necessaria per l'attività di istruttoria da parte dell'Ufficio Condoni che è propedeutica per il successivo rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria. Si precisa inoltre che, i modelli presentati ai sensi della Legge 47/85 risultano carenti nella loro compilazione, in quanto non vengono riportate una serie di informazioni utili, quali: il piano di riferimento (S/I-T-P-S), identificazione del subalterno catastale,

vani, numero delle stanze, accessori, e quant'altro necessario per individuare con certezza la domanda di condono associata ad ogni bene. Da quanto sopra esaminato e riferito dal personale dell'Ufficio Comunale, sembrerebbe che la domanda associata al piano secondo (oggetto di stima), sia quella in cui viene dichiarata una superficie utile abitabile di mq. 92,93 (Mod. 47/85-A n. progressivo 0128839807). A tal proposito, si precisa che la superficie utile abitabile dichiarata di mq. 92,93, non corrisponde con l'attuale stato dei luoghi in quanto il bene oggetto di stima dal raffronto con la planimetria catastale d'impianto ed in particolare dal calcolo delle superfici da rilievo presenta una consistenza notevolmente minore e precisamente: una superficie totale di mq. 54,10 (relativa al soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera e bagno) con altezze interne variabili minime di mt. 0,75 - 1,25 e massima di mt. 3,40, oltre al terrazzo di mq. 35,50 (s.n.r.) e balcone di mq. 5,50 (s.n.r.). Relativamente alla mancanza di documentazione tecnica, che risulta fondamentale per l'attività d'istruttoria dell'Istanza di Sanatoria Edilizia richiesta, l'Ufficio Condono del Comune di Lanuvio in data 12 aprile 2021 prot. 10552 ha inviato una comunicazione agli attuali proprietari, con la richiesta di integrazione di una serie di documenti tra cui: - documentazione fotografica esauriente sulle opere oggetto di sanatoria con relativa planimetria dei punti di scatto foto; - elaborato grafico dettagliato con illustrate compiutamente le opere oggetto di condono edilizio, ante e post operam con prospetti, sezioni e cartografia urbanistica relativa PRG, PP e stralci delle cartografie del PTPR della Regione Lazio; - perizia giurata sui metri quadri e cubatura dell'abuso; - deposito del collaudo statico del fabbricato. Si precisa che l'elenco completo dei documenti richiesti è riportato nella suddetta comunicazione del 12 aprile 2021 prot. 10552, che si allega alla CTU.

Premesso quanto sopra, risulta chiaro che allo stato attuale il bene in oggetto non possiede ancora il titolo autorizzativo, in quanto come sopra esposto la pratica di condono è priva di tutta la documentazione indispensabile per la sua definizione, senza la quale l'Ufficio Condono non potrà procedere all'attività d'istruttoria ed alla verifica di congruità e completezza di quanto depositato e di conseguenza permettere al Responsabile del servizio Comunale preposto di procedere al rilascio

della Concessione Edilizia in Sanatoria, che rappresenta il titolo autorizzativo in grado di attestare la Regolarità Amministrativa del bene. Pertanto, in merito alla stima del bene si precisa che il valore che verrà attribuito nel successivo Cap. 16, è strettamente legato al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria e che i costi necessari per l'eventuale definizione della pratica sono esclusi dalla valutazione del bene.

09. Disponibilità dell'immobile

L'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutata e dal figlio.

10. Parti comuni

Come riportato nell'Elaborato Planimetrico Catastale del 10/06/1988 vengono individuati come beni comuni non censibili il sub. 2 la scala interna e con il sub. 1 l'area esterna a corte, ad uso comune delle unità immobiliari individuate con i sub. 3, 4, 5, 6 che compongono l'intero fabbricato distinto al Foglio 33 Particella 112. Si precisa al solo scopo informativo che, sull'area a corte individuata con il sub. 1, sono stati rilevati altri manufatti edilizi.

11. Oneri condominiali

Il bene oggetto di stima per quanto è stato possibile accertare, non risulta gravato da oneri condominiali.

12. Confini dell'immobile

Il terreno individuato con la Particella 112 (sul quale è stato edificato l'intero fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima) confina con la Particella 111, con S.S. Nettunense, e con la Particella 318, s.a..

13. Convenzione matrimoniale

Come risulta dall'atto di acquisto del bene oggetto di pignoramento, a rogito del Notaio Dott. Carlo Cervasi con atto di dell'8 luglio 2009 Repertorio. n. 2100 Racc. n. 1098, la Sig.ra Bugatti Cinzia al momento della stipula dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

14. Dati ipocatastali

A carico della e gravanti sul bene oggetto di pignoramento:

• Ipoteca volontaria iscritta il 10/07/2009 al numero 13398, a favore della Intesa Sanpaolo S.P.A. e contro la Sig.ra Bugatti Cinzia, come da atto notarile pubblico a rogito del Dott. Cervasi Carlo del 08/07/2009 Repertorio 2102/1100.

• Pignoramento immobiliare del 29/04/2020 n. 11543 a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A. e contro la

15. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita dell'immobile di cui al presente lotto non è soggetta ad IVA.

16. Valutazione dell'immobile

Il criterio di stima utilizzato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello sintetico per comparazione con immobili simili compravenduti nella zona, mediante il quale si perviene al valore venale di comune commercio che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quello preso in esame.

I dati relativi al valore di mercato degli immobili della zona in esame, sono stati reperiti presso fonti del settore, (agenzie immobiliari e studi tecnici) e valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte. Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la posizione urbanistica, lo stato di conservazione; l'appetibilità che avrebbe la sua collocazione sul mercato immobiliare. In base a tali considerazioni si è determinato il prezzo per l'immobile che risulta pari ad €/mq. **1.400,00**, che applicato alle consistenze si ottiene la seguente valutazione:

Destinazione	Superficie convenzionale	Valore €/mq.	Coefficiente	Valore euro
Sogg. pranzo con angolo cottura	mq. 24,45	1.400,00	1,00	€ 34.230,00
Camera	mq. 17,60	1.400,00	1,00	€ 24.640,00
Bagno	mq. 2,90	1.400,00	1,00	€ 4.060,00
Balcone	mq. 1,10	1.400,00	1,00	€ 1.540,00
Terrazzo a livello	mq. 10,65	1.400,00	1,00	€ 14.910,00
Totale generale	Mq. 56,70			€ 79.380,00

Da quanto sopra il valore stimato per la piena proprietà è pari ad **€ 79.380,00**, ma come ampiamente riportato al Cap. "08. Regularità amministrativa" il bene oggetto di stima, nonché l'intero fabbricato

di cui ne fa parte, è stato realizzato in assenza di autorizzazione e per gli abusi compiuti è stata presentata domanda di Condonò Edilizio in data 02/01/1987, che risulta attualmente in corso di definizione. Pertanto, la stima sopra indicata è legata esclusivamente al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, che rappresenta il titolo autorizzativo in grado di attestare la Regolarità Amministrativa del bene. Si precisa infine che i costi necessari per l'eventuale definizione della pratica sono esclusi dalla presente valutazione.

17. Criteri di formazione dei lotti

Considerata la tipologia dell'immobile, si è ritenuto comprendere il bene come lotto unico.

18. Schema riassuntivo perizia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 104/2020	
Promossa da:	Intesa Sanpaolo SPA ora (Yoda SPV S.r.l.)
Giudice Esecuzioni	Dott. Enrico Colognesi
C.T.U.	Arch. Luigi Casciotti
Custode	Avv. Raffaella Dorigo
Lotto unico	Prezzo a base d'asta: € 79.380,00 – Si precisa che l'importo non è comprensivo dei costi per la definizione della pratica di condono
Comune	Lanuvio (RM) - Località Bellavista
Indirizzo	Via Nettunense civico n. 304 (già Via Nettunense Km. 19.000)

IMMOBILE :

Immobile posto al piano secondo – sottotetto con annesso balcone e terrazzo	X
--	----------

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita
33	112	5	3,5 vani	A/2	1	€ 352,48

DESCRIZIONE QUALITATIVE SINTETICHE DEL BENE:

Immobile posto al piano secondo –	Superficie calcolate adeguandole all'altezze minime previste in deroga ai locali sottotetto ad uso abitativo minimo mt. 1,40 locali servizi e mt. 1,50
--	---

sottotetto	locali abitativi: totale mq. 44,95 (sogg.-pranzo con angolo cottura, camera da letto e bagno), balcone di mq. 5,50 e terrazzo a livello di mq. 35,50;							
Titoli Autorizzativi	Presentata domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 in data 02.01.1987 Prot. n. 00031/00033, attualmente in corso di definizione.							
Stato di manutenzione	Ottimo		buono		Sufficiente	X	scadente	
Qualità delle finiture	Ottimo		buono		Sufficiente	X	scadente	
Impianto elettrico	a norma	X						
Impianto idrico	a norma	X						
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Occupato	X		

19. Riepilogo commerciale per la pubblicità

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 104/2020	
C.T.U.	Arch. Luigi Casciotti
Lotto unico	Prezzo a base d'asta: € 79.380,00 - Si precisa che l'importo non è comprensivo dei costi per la definizione della pratica di condono
Indirizzo	Via Nettunense civico n. 304 (già Via Nettunense Km. 19.000)

DIRITTI:

L'immobile in oggetto risulta di proprietà della _____ per la quota di 1/1	
Tipologia immobile	Immobile posto al piano secondo - sottotetto ad uso abitazione
Stato conservativo	Sufficiente
Vendita soggetta ad IVA	No

RIEPILOGO PER LA PUBBLICITÀ

Lotto unico – Piena proprietà di immobile posto al piano secondo - sottotetto ad uso abitazione, facente parte di fabbricato di maggior consistenza di tre piani fuori terra ed uno seminterrato, sito in Lanuvio (RM) “Località Bellavista” Via Nettunense n. 304. Il bene in oggetto è composto da: soggiorno pranzo con angolo cottura, camera da letto e bagno per una superficie totale da rilievo di mq. 54,10 ed altezze variabili min. di mt. 0,75 – 1,25 e max. 3,40 ed altezza media di mt. 2,20, oltre

ad un terrazzo a livello di mq. 35,50 ed un balcone di mq. 5,50. Si precisa che, che la normativa igienico - sanitaria nei locali sottotetto ad uso abitativo prevede in deroga un'altezza minima non inferiore a mt. 1,40 nei locali servizi e mt. 1,50 nei locali abitativi, pertanto ai fini della stima si è proceduto a ricalcolare le superfici degli ambienti interni adeguandoli con suddette altezze, dal quale si ottiene una superficie ad uso abitativo totale mq. 44,95, con altezze min. di mt. 1,40 e 1,50 e max. di mt. 3,40, oltre a terrazzo a livello di mq. 35,50 e balcone di mq. 5,50. Il bene è censito al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio 33, Particella 112, Sub. 5, Cat. A/2, Consistenza 3,5 vani. Con riferimento ai confini, il terreno individuato con la Particella 112 (sul quale è stato edificato l'intero fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima) confina con la Particella 111, con S.S. Nettunense, e con la Particella 318, s.a. In merito alla Regolarità Amministrativa si è potuto accertare che il bene oggetto di stima, nonché l'intero fabbricato di cui fa parte, è stato realizzato in assenza di autorizzazione e per tale motivo è stata presentata il 02/01/1987 domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85. La pratica ad oggi risulta in corso di definizione in quanto priva di tutta la documentazione indispensabile per la sua definizione, senza la quale l'Ufficio Condono non può procedere all'attività d'istruttoria ed alla verifica di congruità e completezza della stessa e di conseguenza procedere al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria da parte del Responsabile Comunale preposto. Pertanto, si ribadisce che il valore attribuito al bene in oggetto è legato esclusivamente all'ottenimento del sopra citato titolo autorizzativo, che a parere dello scrivente risulta fondamentale ai fini della vendita. Si precisa infine, che i costi necessari per l'eventuale definizione della Pratica sono esclusi dalla presente valutazione.

Vendita non soggetta ad IVA

PREZZO BASE D'ASTA: € 79.380,00 *

***N.B. l'importo non è comprensivo dei costi per la definizione della pratica di condono**

Tanto doveva il sottoscritto riferire all'incarico ricevuto

il C.T.U.

(Arch. Luigi Casciotti)

Velletri 27 gennaio 2022

20. Bozza per decreto di trasferimento

BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

Beni da trasferire in _____ (quota) proprietà del Sig. _____, nato a _____ il _____ e residente in _____, Via _____ n. _____, Codice Fiscale _____; coniugato in regime di _____ legale dei beni con _____, nata a _____ il _____, Codice Fiscale _____;

Lotto unico – Piena proprietà di immobile posto al piano secondo - sottotetto ad uso abitazione, facente parte di fabbricato di maggior consistenza di tre piani fuori terra ed uno seminterrato, sito in Lanuvio (RM) “Località Bellavista” Via Nettunense n. 304. Il bene in oggetto è composto da: soggiorno pranzo con angolo cottura, camera da letto e bagno per una superficie totale da rilievo di mq. 54,10 ed altezze variabili min. di mt. 0,75 – 1,25 e max. 3,40 ed altezza media di mt. 2,20, oltre ad un terrazzo a livello di mq. 35,50 ed un balcone di mq. 5,50. Si precisa che, che la normativa igienico - sanitaria nei locali sottotetto ad uso abitativo prevede in deroga un'altezza minima non inferiore a mt. 1,40 nei locali servizi e mt. 1,50 nei locali abitativi, pertanto ai fini della stima si è proceduto a ricalcolare le superfici degli ambienti interni adeguandoli con suddette altezze, dal quale si ottiene una superficie ad uso abitativo totale mq. 44,95, con altezze min. di mt. 1,40 e 1,50 e max. di mt. 3,40, oltre a terrazzo a livello di mq. 35,50 e balcone di mq. 5,50. Il bene è censito al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio 33, Particella 112, Sub. 5, Cat. A/2, Consistenza 3,5 vani. Con riferimento ai confini, il terreno individuato con la Particella 112 (sul quale è stato edificato l'intero fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima) confina con la Particella 111, con S.S. Nettunense, e con la Particella 318, s.a. In merito alla Regolarità Amministrativa si è potuto accertare che il bene oggetto di stima, nonché l'intero fabbricato di cui fa parte, è stato realizzato in assenza di autorizzazione e per tale motivo è stata presentata il 02/01/1987 domanda di Condonazione.

Edilizio ai sensi della Legge 47/85. La pratica ad oggi risulta in corso di definizione in quanto priva di tutta la documentazione indispensabile per la sua definizione, senza la quale l'Ufficio Condono non può procedere all'attività d'istruttoria ed alla verifica di congruità e completezza della stessa e di conseguenza procedere al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria da parte del Responsabile Comunale preposto. Pertanto, si ribadisce che il valore attribuito al bene in oggetto è legato esclusivamente all'ottenimento del sopra citato titolo autorizzativo, che a parere dello scrivente risulta fondamentale ai fini della vendita. Si precisa infine, che i costi necessari per l'eventuale definizione della Pratica sono esclusi dalla presente valutazione.

Vendita non soggetta ad IVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

21. Allegati:

- Atto di compravendita Notaio Carlo Cervasi Rep. n. 2100 Racc. n. 1098 del 08/07/2009;
- Relazione preliminare del Delegato Notaio Caterina Miccadei;
- Estratto di mappa 1:4000;
- Visura storica al catasto terreni della Particella 112 al Foglio 33;
- Visura storica al catasto fabbricati del bene distinto con il Sub. 5 Cat. A/2;
- Planimetria catastale del bene distinto con il Sub. 5 Cat. A/2;
- Elaborato planimetrico catastale del 10/06/1988;
- Elenco dei subalterni assegnati al Foglio 33 Particella 112;
- Elenco immobili al Foglio 33 Particella 112;
- Comunicazione dell'Ufficio Condono del Comune di Lanuvio il 12/04/2021 Prot. 10552;
- Modello presentato ai sensi della Legge 47/85 - A n. progressivo 0128839807;
- Allegato n. 1 – Raffronto tra la planimetria catastale d'impianto e lo stato attuale da rilievo;
- Allegato n. 2 - Planimetria e sezioni da rilievo;
- Allegato n. 3 – Grafico con adeguamento altezze minime per locali sottotetto ad uso abitativo;
- Documentazione fotografica esterna ed interna;
- Ricevuta invio copia perizia all'esecutata;