
TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marullo Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2016 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	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
ELENCO ALLEGATI	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico.....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2016 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 94.647,50	15

INCARICO

In data 19/06/2016, il sottoscritto Arch. Marullo Stefano, con studio in Vicolo Giorgi, 8 - 00049 - Velletri (RM), email marullo_f@libero.it, PEC s.marullo@pec.archrm.it, Tel. 338 18 04 550, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle Pastora n.5, piano T

DESCRIZIONE

Villetta disposta su un piano fuori terra leggermente rialzato, con accesso esclusivo attraverso la corte di pertinenza dal civico 5 di Via Colle Pastora nel Comune di Artena.

La predetta via, non riportata in catasto per il primo tratto, si innesta sulla Strada Provinciale 600 provenendo da Velletri all'altezza del km 9,00.

L'appartamento, distinto al NCEU al foglio 17 particella 405 cat. A/7 classe 1 consistenza 4,5 vani, è composto da ingresso, disimpegno, cucina, tre camere, bagno e terrazzo d'ingresso a livello.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle Pastora n.5, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il sottoscritto CTU ha preso visione della documentazione in atti e precisamente:

- Certificato Notarile a firma del Dr. Rocco MANCUSO Notaio in Lecce in data 22/03/2016.
- Relazione Preliminare delegata al Dr. Carlo PENNAZZI CATALANI Notaio in Velletri, depositata in data 30/01/2017.

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)

Nella documentazione in atti l'esecutato risulta titolare della piena proprietà dell'immobile pignorato, mentre dalla documentazione catastale acquisita dal CTU l'esecutato risulta nudo-proprietario superficiario per l'intero, inoltre il lotto ove insiste il bene pignorato è gravato da oneri di diritto di pascolo a favore del Comune di Artena.

L'acquisizione dei titoli ultraventennali hanno consentito di ricostruire l'esatta titolarità ed i diritti dell'esecutato sul bene pignorato così come riferito nel paragrafo '*provenienze ventennali*' e '*cronistoria catastale*'.

CONFINI

Il bene pignorato confina lungo il lato d'ingresso con Via Colle Pastora e sui restanti lati con le particelle 219, 441 e 230 del foglio 17.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	86,50 mq	103,00 mq	1,00	103,00 mq	2,95 m	Terra
terrazza ingresso	0,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	
corte	0,00 mq	510,00 mq	0,05	25,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				131,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale è stata calcolata a seguito dei rilievi tecnici eseguiti e verificata sulla scorta delle planimetrie catastali.

I coefficienti di valutazione delle superfici convenzionali sono stati definiti sulla base dei riferimenti standard indicati nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate e nell'allegato C del DPR 138/1998 del 23/03/1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani.

In particolare, visti la superficie e la conformazione del lotto nonché lo stato dei luoghi, il sottoscritto ha ritenuto di applicare un coefficiente pari al 5% per il calcolo della superficie convenzionale relativa alla corte di pertinenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/01/1968 al 29/08/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 174 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00 13 52
Dal 29/08/1979 al 03/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 174 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00 0632
Dal 25/01/1994 al 03/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 405 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4,5 vani
Dal 03/11/1994 al 31/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 405 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4,5 vani Piano T
Dal 31/05/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 405 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4,5 vani Piano T
Dal 31/05/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 405 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 103 mq Rendita € 360,23 Piano T
Dal 31/05/2015 al 29/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 405 Categoria A7 Superficie catastale 103 mq Rendita € 360,23 Piano T
Dal 09/11/2015 al 31/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 405 Categoria A7 Cl.1 Superficie catastale 103 mq Rendita € 360,23 Piano T

In data 25/01/1994 - per costituzione al Catasto Fabbricati.

In data 03/11/1994 - variazione per atto di donazione.

In data 31/05/2000 - variazione del classamento - Artena Via Colle della Pastora n.5.

In data 09/11/2015 - inserimento dati di superficie - Artena Via Colle della Pastora n.5.

In data 31/05/2016 - variazione toponomastica - Artena Via Colle Pastora n.5.

Dalla visura storica per soggetto relativa alla genitrice dell'esecutato risultano correttamente riportati per altri beni i RICONGIUNGIMENTI DI USUFRUTTO nelle seguenti date:

- 26/05/1997 certificato di morte del genitore **** Omissis ****,

- 23/03/2001 certificato di morte della genitrice donante il bene pignorato **** Omissis ****.

Per quanto sopra l'attuale intestazione dell'esecutato quale titolare del solo diritto di nudo-proprietario superficario del bene pignorato, anziché dell'intera proprietà, deriva da evidente omessa o inevasa registrazione del RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO.

Infatti la sig.ra **** Omissis **** all'attualità risulta ancora usufruttuaria e peraltro di proprietà superficaria, condizione probabilmente dovuta alla iniziale errata indicazione dei dati anagrafici nell'atto di compravendita originario del 04/01/1968.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	405			A7		4,5 vani	103,00 mq	360,23	T		

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la conformità dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali e la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento ad eccezione della toponomastica oggetto di variazione derivante da aggiornamento in data 31/05/2016 che risulta essere Via Colle Pastora n.5 anziché Via Colle della Pastora n.5 come riportato in atti.

PRECISAZIONI

Nella documentazione in atti l'esecutato risulta titolare della piena proprietà dell'immobile pignorato, mentre dalla documentazione catastale acquisita dal CTU l'esecutato risulta nudo-proprietario superficario per l'intero, inoltre il lotto ove insiste il bene pignorato è gravato da oneri di diritto di pascolo a favore del Comune di Artena.

L'acquisizione dei titoli ultraventennali hanno consentito di ricostruire l'esatta titolarità ed i diritti dell'esecutato sul bene pignorato così come riferito nei paragrafi *'provenienze ventennali'* e *'cronistoria catastale'*.

STATO CONSERVATIVO

Il bene pignorato si presenta in cattivo stato di conservazione per le parti esterne all'edificio ed in condizioni di manutenzione appena sufficienti per le parti interne con impianto termico non funzionante ed assenza delle certificazioni di conformità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal titolo di proprietà del bene pignorato nonché dagli atti catastali prodotti dallo scrivente CTU risultano ONERI PER DIRITTO DI PASCOLO a favore del Comune di Artena per i quali, con accesso presso l'Ufficio Comunale preposto, sono stati quantificati di massima i contributi di affrancazione con i parametri di seguito riportati:

- valore del terreno V.A.M. 33.000 euro/ettaro oltre a maggiorazione del 10%;
- superficie lotto foglio 17 - particella 405 mq. 632,00 - ambito 8 seminativo;
- valore del lotto $33.000 \times 0,0632 \times 1,10 = 2.294,16$ euro

- diritti di affrancazione pari al 20%
 $2.294,16 \times 0,20 = 458,83$ euro
parcella tecnico = 181,00 euro
certificato comune
per Usi Civici = 35,00 euro

Sommano = 674,83 euro



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDAZIONI: non rilevate;
ESPOSIZIONE: lati maggiori sud-ovest, nord-est;
ALTEZZA UTILE INTERNA: appartamento piano terra ml 2,95;
STRUTTURE VERTICALI: struttura portante in muratura;
SOLAI: prefabbricati in conglomerato cementizio;
COPERTURA: tetto a due falde con manto di tegole;
PARETI ESTERNE ED INTERNE: finitura esterna intonaco rustico, intonaco al civile e tinteggiatura pareti interne;
PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimenti in ceramica, rivestimenti in maiolica;
INFISSI ESTERNI ED INTERNI: finestre, porte-finestre in alluminio con vetro-camera, portone d'ingresso in alluminio anodizzato, persiane esterne in legno fatiscenti;
IMPIANTO IDRICO: sottotraccia allacciato all'acquedotto comunale;
IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase 220V;
IMPIANTO TERMICO: caldaia a gas con produzione acqua calda installata esternamente ed alimentata con bombola, piastre radianti in alluminio, impianto non funzionante, caminetto a legna in cucina;
ALTRI IMPIANTI: impianto smaltimento acque reflue con fossa biologica;
CORTE: il compendio pignorato ha accesso da Via Colle Pastora n.5 attraverso la corte di esclusiva pertinenza, delimitata da ringhiere in ferro sovrastanti murature di altezza variabile, e dotata di un cancello pedonale e carraio in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il compendio pignorato è nelle disponibilità dell'esecutato sig. **** Omissis **** ivi residente come da dichiarazione dello stesso resa nel corso del sopralluogo.

A seguito di apposite visure presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri, allegate alla presente relazione, è stata verificata l'inesistenza di contratti di locazione registrati per il bene pignorato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1968 al 03/11/1994	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIANCI G.	04/01/1968	104277	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	18/01/1968	558	446
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
RR.II di Roma	20/01/1968	1465	2232		
Dal 29/08/1979	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		F.PANNUNZIO	29/08/1979	2515	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/1994	**** Omissis ****	Atto di donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Renato GRECO	03/11/1994	36510	3799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	18/11/1994		3419
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.RR.II. Roma	18/11/1994	1370	1V		

Con atto di compravendita a rogito Notaio Cianci del 04/01/1968 rep.10427, vedi nota trascrizione acquisita dal CTU, la genitrice dell'esecutato indicata nell'atto come **** Omissis **** nata a Ferentino il 08/03/1930 anziché **** Omissis **** nata a Ferentino il 02/04/1930, acquistava da **** Omissis **** il lotto di terreno distinto in catasto terreni al fg. 17 part. 34/c che a seguito di frazionamento acquisiva il n. 174 per una superficie di mq 1.352,00.

Con atto di donazione a rogito Notaio Pannunzio del 29/08/1979 rep. 2515 la genitrice dell'esecutato indicata nell'atto con i dati corretti ha donato al figlio **** Omissis **** germano dell'esecutato, parte del terreno a suo tempo acquistato distinto in catasto al fg. 17 part.230 (già 174/p) della superficie di 720 mq.

Infine con atto di donazione in data 03/11/1994 la genitrice ha donato all'esecutato il fabbricato edificato sul lotto residuo di 632 mq distinto in catasto al fg.17 part. 405, (già 174 al catasto terreni), riservando l'usufrutto per sé e per il coniuge.

Dal predetto atto di donazione a rogito Notaio Greco rep.36510 del 03/11/1994, acquisito dallo scrivente CTU ed allegato alla presente relazione, risulta che l'esecutato è titolare della nuda proprietà del bene pignorato con riserva di usufrutto a favore della donante genitrice e del genitore.

Con il medesimo atto di donazione ed analoga riserva di usufrutto da parte dei donanti vengono trasferiti anche altri immobili costituiti da terreni siti nel Comune di Artena.

Dalla visura storica per soggetto relativa alla genitrice dell'esecutato risultano correttamente riportati per altri beni i RICONGIUNGIMENTI DI USUFRUTTO nelle seguenti date:

- 26/05/1997 certificato di morte del genitore **** Omissis ****,
- 23/03/2001 certificato di morte della genitrice donante il bene pignorato **** Omissis ****.

Per quanto sopra l'attuale intestazione dell'esecutato quale titolare del solo diritto di nudo-proprietario superficario, anziché dell'intera proprietà, deriva da evidente omessa o inevasa registrazione del RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO.

Infatti la sig.ra **** Omissis **** all'attualità risulta ancora usufruttuaria e peraltro di proprietà superficaria condizione probabilmente dovuta alla iniziale errata indicazione dei dati anagrafici nell'atto di compravendita in data 04/01/1968.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 27/07/2007
Reg. gen. 5189 - Reg. part. 1580
Importo: € 165.800,00
A favore di **** Omissis ****
Note: Cessionaria di Unicredit - Banca di Roma S.p.A.

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma il 15/03/2016
Reg. gen. 1213 - Reg. part. 872

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio pignorato ricade in Zona E5 di PRG del Comune di Artena che comprende lottizzazioni esistenti in zona agricola da attuare ai sensi della L.R. 28/80.

In tale zona non sono possibili interventi edilizi oltre a quelli relativi alla conservazione delle superfici e delle cubature esistenti se legittimamente autorizzate.

Il lotto edificato è inserito nella zona *'paesaggio degli insediamenti urbani'* e risulta a ridosso ma esterno alla fascia di rispetto di 100 ml da *'beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici'* così come indicate nel Piano Territoriale Paesistico Regionale Lazio (vedi estratto allegato TAV A e B_30_388 PTPR Lazio).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale il sottoscritto CTU ha verificato che il bene pignorato è stato realizzato a seguito di NULLA OSTA DI COSTRUZIONE rilasciato dal Sindaco del Comune di Artena in data 26/07/1969 al sig. **** Omissis **** genitore dell'esecutato.

Non risultano agli atti ulteriori documentazioni oltre all'elaborato grafico ed alla denuncia negativa in Prefettura per le opere in c.a., non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate variazioni di sagoma ed il posizionamento di due finestre su lati diversi rispetto all'elaborato grafico.

Per tali variazioni rispetto al progetto autorizzato deve essere richiesto l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'ingresso della Via Colle Pastora è indicato come accesso all'area del Consorzio omonimo, ma dagli accertamenti condotti dallo scrivente CTU, anche presso il Comune di Artena, non risultano evidenze sull'esistenza all'attualità del Consorzio medesimo.

Inoltre dalle visure catastali effettuate la predetta via, non riportata in mappa catastale per il tratto di innesto sulla SP 600, risulta di proprietà privata.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle Pastora n.5, piano T
Villetta disposta su un piano fuori terra leggermente rialzato, con accesso esclusivo attraverso la corte di pertinenza dal civico 5 di Via Colle Pastora nel Comune di Artena. La predetta via, non riportata in catasto per il primo tratto, si innesta sulla Strada Provinciale 600 provenendo da Velletri all'altezza del km 9,00. L'appartamento, distinto al NCEU al foglio 17 particella 405 cat. A/7 classe 1 consistenza 4,5 vani, è composto da ingresso, disimpegno, cucina, tre camere, bagno e terrazzo d'ingresso a livello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 405, Categoria A7

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

Il sottoscritto CTU, a seguito del sopralluogo e delle verifiche effettuate sulla regolarità urbanistica dell'immobile pignorato, per il quale è necessario provvedere alla regolarizzazione dello stato attuale, ha adottato quale criterio di stima per la valutazione del bene la ricerca del più probabile prezzo di mercato effettuata tenuto conto:

a) delle caratteristiche intrinseche riferite alle dimensioni, alla vetustà, allo stato di conservazione così come riferito nel relativo paragrafo, al grado di finitura, alla qualità dei materiali, alla funzionalità della distribuzione interna, al livello di igienicità e salubrità dei locali, ecc.

b) delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, la dotazione di servizi pubblici, la qualità dei collegamenti viari ecc.

c) dall'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, rilevati presso agenzie immobiliari operanti in loco e dai dati più recenti pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare allegati alla presente relazione.

La stima viene eseguita adottando il metodo sintetico in base al parametro del valore al 'metro quadrato'. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto quali l'ubicazione, l'esposizione e la tipologia di affacci, il grado di finitura interno ed i materiali impiegati, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e di manutenzione così come riferito nel relativo paragrafo, nonché l'andamento delle compravendite nella zona d'interesse, si procede alla valutazione con metodo sintetico applicando un valore medio di 850,00 euro al metro quadrato per la superficie convenzionale.

Valore mercato = Sup. Convenzionale mq 131,00 x €/mq 850,00 = 111.350,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Artena (RM) - Via Colle Pastora n.5, piano T	131,00 mq	850,00 €/mq	€ 111.350,00	100,00	€ 111.350,00
				Valore di stima:	€ 111.350,00

Detrazioni in valore percentuale:

- 15 % del valore stimato pari a 16.702,50 euro;

per inapplicabilità della garanzia per vizi, per ripristino della funzionalità impianti e certificazioni conformità, per regolarizzazione urbanistica, per affrancazione degli oneri di diritto di pascolo a favore del Comune di Artena, compresi diritti, oblazioni e spese per onorari, per incertezza sui tempi

di immissione in possesso.

Valore di stima: € 111.350,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 94.647,50

Vendita non soggetta ad IVA. Vendita effettuata a corpo e non a misura.



Rilevate difformità tra autorizzato e realizzato.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria pertanto l'acquirente, come nella vendita 'a rischio e pericolo del compratore' ex art. 1488 c.c. è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

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 21/10/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Marullo Stefano

firmata digitalmente



ELENCO ALLEGATI

- ✓ Verbale di accesso
- ✓ Certificato Notarile
- ✓ Relazione preliminare
- ✓ Atto pignoramento immobiliare
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Planimetria catastale immobile pignorato
- ✓ N. 5 Visure storico-catastali fabbricati e terreni
- ✓ N. 2 Visura ipotecaria immobile
- ✓ Certificato anagrafico
- ✓ Titolo di proprietà - anno 1994
- ✓ N.3 note trascrizione atti provenienza
- ✓ Atti pratica edilizia: elaborati grafici di progetto, autorizzazione edilizia, denuncia Prefettura
- ✓ Confronto stato rilevato – stato autorizzato – planimetria catastale
- ✓ Doc. visure Agenzia Entrate - Velletri
- ✓ Stralcio Tav. 6 zonizz.ne PRG Comune di Artena
- ✓ Stralcio Tav. A e B 30_388 PTPR Lazio
- ✓ Quotazioni Banca Dati OMI e Borsino Imm.re
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Relazione peritale in formato privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle Pastora n.5, piano T
Villetta disposta su un piano fuori terra leggermente rialzato, con accesso esclusivo attraverso la corte di pertinenza dal civico 5 di Via Colle Pastora nel Comune di Artena. La predetta via, non riportata in catasto per il primo tratto, si innesta sulla Strada Provinciale 600 provenendo da Velletri all'altezza del km 9,00. L'appartamento, distinto al NCEU al foglio 17 particella 405 cat. A/7 classe 1 consistenza 4,5 vani, è composto da ingresso, disimpegno, cucina, tre camere, bagno e terrazzo d'ingresso a livello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 405, Categoria A7.

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

Destinazione urbanistica: Il compendio pignorato ricade in Zona E5 di PRG del Comune di Artena che comprende lottizzazioni esistenti in zona agricola da attuare ai sensi della L.R. 28/80. In tale zona non sono possibili interventi edilizi oltre a quelli relativi alla conservazione delle superfici e delle cubature esistenti se legittimamente autorizzate.

Il lotto edificato è inserito nella zona 'paesaggio degli insediamenti urbani' e risulta a ridosso ma esterno alla fascia di rispetto di 100 ml da 'beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici' così come indicate nel Piano Territoriale Paesistico Regionale Lazio (vedi estratto allegato TAV A e B_30_388 PTPR Lazio).

Prezzo base d'asta: € 94.647,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2016 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.647,50

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Artena (RM) - Via Colle Pastora n.5, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 405, Categoria A7	Superficie	131,00 mq
Stato conservativo:	Il bene pignorato si presenta in cattivo stato di conservazione per le parti esterne all'edificio ed in condizioni di manutenzione in generale sufficienti per le parti interne con impianto termico non funzionante ed in assenza delle certificazioni di conformità.		
Descrizione:	Villetta disposta su un piano fuori terra leggermente rialzato, con accesso esclusivo attraverso la corte di pertinenza dal civico 5 di Via Colle Pastora nel Comune di Artena. La predetta via, non riportata in catasto per il primo tratto, si innesta sulla Strada Provinciale 600 provenendo da Velletri all'altezza del km 9,00. L'appartamento, distinto al NCEU al foglio 17 particella 405 cat. A/7 classe 1 consistenza 4,5 vani, è composto da ingresso, disimpegno, cucina, tre camere, bagno e terrazzo d'ingresso a livello.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**