

TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE
GIUDIZIARIE

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. D'Amici Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 328/2020 del
R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE

**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE

contro

**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 328/2020 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 107.000,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

All'udienza del 19/11/2020, il sottoscritto Geom. D'Amici Matteo, con studio in Via latina km 2270, - 00031 - Artena (RM), email studiotecnico2d@live.it, PEC matteo.damici@geopec.it, Tel. 06 9514500, Fax 06 9514894, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/11/2020 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 Pietro Nenni n°1/BIS, interno 4, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: latitudine 41.7308017 Longitudine 12.8349897)

DESCRIZIONE

Appartamento indipendente sito in Lariano (Rm), composto al piano terra da corte e scala privata, al piano primo terrazzo con ingresso salone/soggiorno con angolo cottura, camera e wc. Al piano secondo sottotetto con lavatoio e balconi, distinto al catasto fabbricati al foglio 9 particella 3056 sub 7-15. Completa la proprietà box auto al piano seminterrato distinto al catasto fabbricati al foglio 9 particella 3056 sub 6.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

INDICAZIONI STRADALI:

Dalla strada provinciale 600 Ariana svoltare a destra in direzione della Via comunale Urbano IV .Svoltare a sinistra su via comunale Orsini fino a raggiungere Via Pietro Nenni all'altezza del civico 1/Bis.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Pietro Nenni n°1/BIS, interno 4, piano T-1-2

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 ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il Sig. **** Omissis **** alla data dell'atto di acquisto degli immobili in oggetto risultava

CONFINI

L'appartamento distinto al catasto fabbricati al foglio 9 particella 3056 sub 7-15 confina al piano terra con foglio 9 particella 3056 sub 8 e sub 1, al piano primo e secondo con foglio 9 particella 3056 sub 16. Il box auto distinto al catasto fabbricati al foglio 9 particella 3056 sub 6 confina con foglio 9 particella 3056 sub 8 e terra pieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	2,70 m	Primo
Terrazza	43,00 mq	43,00 mq	0,25	10,75 mq	2,70 m	Primo
Sottotetto (autonomo)	50,00 mq	50,00 mq	0,33	16,50 mq	2,13 m	Secondo
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	Secondo
Corte	23,00 mq	23,00 mq	0,18	4,14 mq	0,00 m	Terra
Box auto	17,00 mq	17,00 mq	0,50	8,50 mq	2,40 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				91,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Le superfici riportate sono quelle rilevate in sede di sopralluogo ricalcolando la superficie convenzionale sulla base del progetto allegato al titolo abilitativo. Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/2010 al 02/08/2011	**** Omissis **** con sede in Roma **** Omissis **** proprietaria per 1/1 fino al 02/08/2011	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 3056, Sub. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 Rendita € 40,28 Piano S1
Dal 31/05/2010 al 02/08/2011	**** Omissis **** con sede in Roma **** Omissis **** proprietaria per 1/1 fino al 02/08/2011	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 3056, Sub. 7 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 309,87 Piano T-1-2 Graffato 15
Dal 02/08/2011 al 21/02/2019	**** Omissis **** nato a Roma il 23/12/1970 CF **** Omissis **** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 3056, Sub. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 40,28 Piano S1
Dal 02/08/2011 al 21/02/2019	**** Omissis **** nato a Roma il 23/12/1970 CF **** Omissis **** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 3056, Sub. 7 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 77 mq Rendita € 309,87 Piano T-1-2 Graffato 15

Catasto Urbano.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	3056	7		A7	2	4	77 mq	309,87 €	T-1-2	15
	9	3056	6		C6	4	15	18 mq	40,28 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Immobile foglio 9 particella 3056 sub 7-15 : Al sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Piano terra portico presente nella corte
- Piano primo diversa posizione della cucina nella camera
- Piano secondo: realizzazione di bagno nel locale lavatoio e realizzazione di tramezzi interni .

E' necessario il ripristino dei luoghi rispetto all'ultimo titolo assentito .non è possibile procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale in quanto trattasi di difformità da ripristino al titolo assentito.

Immobile foglio 9 particella 3056 sub 6: regolare a fini catastali.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c., confermando la congruenza , al momento del pignoramento, tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

Dal sopralluogo effettuato, trascritto nel verbale, si è potuto constatare che l'abitazione ed il box auto

Il Custode giudiziario è l'Avv. Riccardo De Sanctis.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l'immobile è in buono stato conservativo tranne per qualche infiltrazione d'acqua proveniente dalle parti comune dell'edificio in corrispondenza del box di proprietà del proprietario Sig. **** Omissis ****. Inoltre al piano sottotetto si è manifestato qualche fenomeno di condensa.

PARTI COMUNI

L'unità abitativa in oggetto fa parte di un complesso di abitazione con ingresso indipendente e box auto al piano S1, tutto meglio rappresentato nelle planimetrie catastali allegate alla presente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita presso il comune di Lariano (Rm) e dall'Atto di proprietà emerge un atto d'obbligo rep.68405 raccolta 25841 del 03/04/2007, nel quale la società **** Omissis **** vincola parte del terreno oggetto di edificazione a verde pubblico attrezzato per mq 26,67 e parcheggio pubblico per mq 25,00, come da allegati a e b allegati nell'atto sopra citato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: Buono stato di manutenzione, con dotazione logistica di impianti funzionale;

FONDAZIONI: in cls. armato;

ESPOSIZIONE: Est;

ALTEZZA UTILE INTERNA: ml.2,73 al piano primo e ml 2,13 al piano sottotetto

STRUTTURE VERTICALI: in cls. armato;

SOLAI: prefabbricati in cls. armato;

COPERTURA: la copertura è a falde inclinate con tegole e coibentazione

PARETI ESTERNE ED INTERNE:intonacate e tinteggiate;

PAVIMENTAZIONE INTERNA:gress porcellanato come da documentazione fotografica allegata;

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: finestre in legno con doppio vetro del tipo 6-8-6 con persiane in pvc;

PORTE INTERNE: tamburate in legno impiallacciate;

IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase 220V, serie commerciale

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia, allacciato alla conduttura comunale tramite unico contatore con contatori a defalco privati.

IMPIANTO TERMICO: presenza di elementi radiatori con caldaia per ACS e riscaldamento

ALTRI IMPIANTI: impianto smaltimento acque nere allacciato alla pubblica fognatura con depuratore comunale sotto sequestro come dichiarato dall'sig. **** Omissis **** verbale di sopralluogo allegato

STATO DI OCCUPAZIONE



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2007 al 02/08/2011	**** Omissis **** con sede in Roma C.F.09231771008 proprietà per 1/1 fino al 02/08/2011 Codice Fiscale/P.IVA **** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2011	**** Omissis **** nato [REDACTED] cf [REDACTED] ice [REDACTED] Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Trattasi di compendio immobiliare finito di essere realizzato nel 10/2010. Le provenienze partono dalla data di acquisto del terreno da parte della società **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 24/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VELLETRI il 21/02/2019
Reg. gen. 782 - Reg. part. 107
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare).

Trascrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO**
Trascritto a VELLETRI il 03/08/2011
Reg. gen. 4353 - Reg. part. 2854
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****- SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VELLETRI il 07/10/2020
Reg. gen. 3545 - Reg. part. 2566
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a VELLETRI il 08/10/2010
Reg. gen. 6120 - Reg. part. 883
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****- SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Formalità a carico dell'acquirente



Piano Territoriale Paesaggistico Regionale TAVOLA 4:

Paesaggio degli insediamenti urbani

art.27

1. Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione. Tali ambiti sono perimetrali dal presente PTPR come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 5 co. 4, 6 co. 5, 7 co. 7 e 31 quinquies della l.r. 24/98. Il riferimento per la individuazione del paesaggio degli insediamenti urbani sono le aree rilevate dalla Carta dell' Uso del Suolo della Regione Lazio nelle classi di uso relative alle Superfici artificiali - Ambiente urbanizzato, in particolare l' insediamento residenziale e

nell' insediamento produttivo con percentuale di occupazione del suolo superiore al 30 %, attraverso una rivisitazione in corrispondenza delle classi del tessuto residenziale sparso in relazione alla presenza di particolari tessuti storici o con particolari qualità naturalistica o geomorfologia individuati con altre tipologie di paesaggio.

2. La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi ed alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione. Il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

PTPR TAV. B

Art. 8 Beni paesaggistici art. 134 co1 lett. A del Codice

1. I beni paesaggistici inerenti immobili ed aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite la dichiarazione di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 134 lettera a) e dell' art. 136 del Codice riguardano ;

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- b) le ville, i giardini e i parchi non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del Codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, ivi comprese le zone di interesse archeologico;
- d) bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

2. I provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico effettuati dallo Stato con decreto del Ministro per i beni e le attività culturali e dalla Regione Lazio tramite deliberazione della Giunta Regionale, sono individuati cartograficamente nelle tavole B e descritti nei repertori allegati per ciascuno dei cinque ambiti provinciali.

3. Il Piano ha effettuato, ai sensi dell'art. 22 della LR 24/98, la ricognizione e la verifica delle perimetrazioni e dei dispositivi dei provvedimenti individuativi dei beni di cui al precedente comma anche sulla base di verbali condivisi e sottoscritti, discendenti dall'attività prevista nell' Accordo con il Ministero per i Beni e le attività culturali, trasferendo le perimetrazioni dalla cartografia originaria catastale o IGM 1:25.000 allegata al provvedimento del CTR 1:10.000

4. Le Tavole B ed i repertori contengono le informazioni di riferimento dei singoli provvedimenti e quelle discendenti dalla ricognizione effettuata in base all' Accordo di cui sopra e in particolare l' individuazione delle modifiche delle perimetrazioni e la descrizione delle rettifiche del dispositivo, che ai sensi dell'art. 22 comma 2 bis, costituiscono, al termine della procedura approvativa del PTPR, conferma e rettifica dei provvedimenti dei beni paesaggistici di cui all' art 134 lettera a) del Codice: fino a tale termine restano in vigore ai fini delle procedure autorizzate le perimetrazioni come pubblicate nei relativi provvedimenti

5. Le Tavole B ed i repertori contengono inoltre la segnalazione di eventuali contenzioni in atto ed i relativi provvedimenti giurisdizionali assunti ovvero gli estremi delle sentenze passate in giudicato. In

tale ultimo caso le perimetrazioni dei provvedimenti annullati non sono individuate nelle Tavole B.

6. Le Tavole B ed i repertori contengono inoltre, ai sensi dell'art. 143 comma 5 lettera b) del codice, la individuazione delle aree gravemente compromesse o degradate nei quali la realizzazione degli interventi effettivamente volti al recupero ed alla riqualificazione non richiede il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica; l'entrata in vigore delle disposizioni del presente comma è subordinata all'approvazione del PTPR con l'intesa di cui all'art 143 comma 3 del Codice nonché all'approvazione degli strumenti urbanistici adeguati al piano paesaggistico, ai sensi dell'art. 145 del Codice e dell'art. 27.1 della l.r. 24/98.

7. Ai beni paesaggistici individuati con provvedimento dell'Amministrazione competente non si applica l'esclusione di cui al comma 2 dell'articolo 1412 del Codice.

8. Ai beni paesaggistici individuati con provvedimento dell'Amministrazione competente si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al capo II delle presenti norme.

Art. 9

Beni paesaggistici art. 134 co1 lett. B del Codice

1. I beni paesaggistici inerenti le aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 134 lettera b) e del comma 1 dell'art. 142 del Codice, nella Regione Lazio riguardano:

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battaglia, anche per i terreni elevati sul mare;
- b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battaglia, anche per i territori elevati sui laghi;
- c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- d) le montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sotto posti a vincolo di rimboscamento come definiti dall'articolo 2, comma 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001 n. 227;
- h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 Marzo 1976, n. 448;
- m) le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del Codice.

2. Non sono comprese tra i beni paesaggistici tutelati per legge le aree che alla data del 6 settembre 1985:

- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zona A e B;
- b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone diverse delle zone A e B, ed erano ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
- c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

3. I beni paesaggistici tutelati per legge sono individuati nelle Tavole B e descritti nei relativi repertori con riferimento alla LR 24/98 che ha precisato, nel capo II, sia la definizione normativa che i criteri di individuazione dei beni medesimi, con integrazioni e specificazioni contenute nelle presenti norme.

4. Ai beni paesaggistici tutelati per legge individuati nelle Tavole B si applicano le modalità di tutela di cui al capo III delle presenti norme.

5. Le modalità di tutela dei beni paesaggistici tutelati per legge, con riferimento agli elaborati cartografici, contengono, ai sensi dell'art. 143 comma 5 lett. a), la individuazione delle aree nelle quali la realizzazione di opere ed interventi può avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della loro conformità alle previsioni del piano paesaggistico e dello strumento urbanistico comunale adeguato ai sensi dell'art 145 e del Codice e dell'

art. 27.1 della i.r 24/98 previa approvazione del PTPR con l'intesa di cui all'articolo 143 comma 3 del Codice.

PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 15

Zona B: completamento

La zona B comprende aree già quasi completamente edificate e dotate delle relative infrastrutture, o per le quali comunque siano stati adottati gli strumenti attuativi.

In tale zona non è ammesso l'incremento della cubatura e delle superfici lorde nei lotto già edificati salvo l'aggiunta dei volumi tecnici strettamente indispensabili a quanto previsto dall'art. 8 comma 13.

Nella zona B dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali destinazioni residenziali, salvo quanto più avanti specificato per alcune particolari destinazione d'uso e salvo la possibilità di incrementare la quota parte di cubatura con destinazione non residenziale, qual ora essa sia inferiore al 20% dell'intera cubatura edificabile, senza superare, comunque, tale limite massimo.

In caso di richiesta di modifica delle attuali destinazioni d'uso residenziali sono consentite, oltre a quanto previsto dal precedente comma, quelle previste dai punti d) e) f) h) l) o) dell'art.7 nonché le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, attività culturali di enti pubblici e morali, sedi di sindacati e partiti politici, sedi di giornali quotidiani, sedi di associazione di rappresentanza riconosciute per legge.

Tali nuove destinazioni d'uso non potranno subire ulteriori variazioni se non nell'ambito di quelle sopra elencate, ovvero per il ripristino delle preesistenti destinazioni abitative. È consentito il cambio delle destinazioni d'uso non residenziali. È altresì consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso attualmente esistenti.

Possono inoltre essere mutate le attuali destinazioni d'uso residenziali di alloggi che non riescono a soddisfare le minime condizioni di abitabilità neanche attraverso adeguati interventi di ristrutturazione.

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) costruzione di nuovi edifici sempre in conformità ai parametri urbanistici di zona;
- d) ristrutturazione urbanistica che tenda a costruire nuovi tessuti urbanistico-edilizi.

Gli interventi di cui alle lettere a) e b) saranno attuati direttamente con il rilascio di singole concessioni edilizie.

Gli interventi di cui le lettere c) e d) saranno attuati mediante strumentazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica o privata che potrà essere limitata anche alla sola area di intervento.

Nel caso di interclusi di dimensioni inferiori a 1.500 mq per le singole costruzioni è consentita l'attuazione diretta. Il progetto dovrà essere corredato di elaborati piano volumetrici che mostrino l'inserimento della volumetria nel tessuto edilizio esistente.

Qualora si predispongano piani di ristrutturazione urbanistica questi dovranno tendere a realizzare compiuti isolanti urbani, a valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spiccato carattere urbano, a disciplinare compiutamente la reata viaria e gli spazi per la sosta.

Per gli interventi di cui alle lettere c) e d) e le altezze massime realizzabili non potranno superare quelle del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dal filo stradale e dai confini interni non potranno essere inferiori a ml 5,00, e, comunque, tale da garantire una distanza minima assoluta di m 10,00 dalle pareti degli edifici antistanti qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopraindicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni piano volumetriche.

La zona B, ai fini della definizione dell'indice di fabbricabilità fondiaria, è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- sottozona B1: if = 1,5mc/mq ;
- sottozona B2: if = 1 mc/mq
- sottozona B3: if = 1,67 m/ mq

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Il compendio immobiliare risulta autorizzato in base all'iniziale Permesso di costruire n 17/07 (pratica edilizia 6354 mprot.2604/07) del 27/04/2007.

In data 20/10/2010 prot. 16823 è stata presentata presso il comune di Lariano (Rm) SCIA in variante postuma al Permesso di costruire n 17/07 del 27/04/2007.

Il tutto allegato alla presente perizia.

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.

Al sopralluogo è stata riscontrata la non corrispondenza tra l'ultimo titolo assentito (SCIA prot. 16823 del 20/10/2010) e lo stato dei luoghi consistenti in :

- Piano terra portico presente nella corte
- Piano primo diversa posizione della cucina nella camera
- Piano secondo: realizzazione di bagno nel locale lavatoio e realizzazione di tramezzi interni l'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come da verbale allegato alla presente, il Sig. **** Omissis ****dichiara che non è presente nessun amministratore ne condominio in essere,

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. La vendita non è soggetta ad IVA

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Pietro Nenni n°1/BIS, interno 4, piano T-1-2

Appartamento indipendente sito in Lariano (Rm), composto al piano terra da corte e scala privata, al piano primo terrazzo con ingresso salone/soggiorno con angolo cottura, camera e wc. Al piano secondo sottotetto con lavatoio e balconi, distinto al catasto fabbricati al foglio 9 particella 3056 sub 7-15. Completa la proprietà box auto al piano seminterrato distinto al catasto fabbricati al foglio 9 particella 3056 sub 6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 3056, Sub. 7, Categoria A7, Graffato 15 - Fg. 9, Part. 3056, Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 112.999,93

In funzione alle ricerche di mercato e dei risultati ottenuti per l'identificazione del "più probabile valore di mercato"

si è ritenuto opportuno considerare che il metodo più corretto secondo la vigente normativa IVS, Codice

Tecnoborsa e Codice ABI è:

METODO MARKET COMPARISON APPROCH

Il sistema di stima viene applicato per calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative in abbinamento al

"Market Comparison Approach" utilizzato per stimare i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative.

Il procedimento di valutazione costituito dal "Market Comparison Approach" e dal sistema di stima si articola in due

distinte fasi:

- la prima fase applica il Market Comparison Approach per calcolare i prezzi corretti dei comparabili in funzione

delle caratteristiche quantitative;

- la seconda fase applica il sistema di stima utilizzando i prezzi corretti calcolati nella prima fase, determina il

valore di mercato dell'immobile da stimare e i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative.

Per l'eliminazione degli abusi riscontrati citati in precedenza dovrà essere effettuata una pratica urbanistica a sanatoria per le opere di:

-Piano terra portico presente nella corte

-Piano primo diversa posizione della cucina nella camera

e un ripristino dei luoghi per:

-Piano secondo realizzazione di bagno nel locale lavatoio e realizzazione di tramezzi interni l'immobile.

Il tutto quantificabile in € 6000,00 circa

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lariano (RM) - Via Pietro Nenni n°1/BIS, interno 4, piano T-1-2	91,14 mq	1.239,85 €/mq	€ 112.999,93	100,00%	€ 112.999,93
Valore di stima:					€ 112.999,93

Valore di stima: € 113.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
eliminazione degli abusi riscontrati :costo pratica edilizia a sanatoria con catasto e ripristino	6000,00	€

Valore finale di stima: € 107.000,00

In funzione alle ricerche di mercato e dei risultati ottenuti per l'identificazione del "più probabile valore di mercato"

si è ritenuto opportuno considerare che il metodo più corretto secondo la vigente normativa IVS, Codice

Tecnoborsa e Codice ABI è:

METODO MARKET COMPARISON APPROCH

Il sistema di stima viene applicato per calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative in abbinamento al

"Market Comparison Approach" utilizzato per stimare i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative.

Il procedimento di valutazione costituito dal "Market Comparison Approach" e dal sistema di stima si articola in due

distinte fasi:

- la prima fase applica il Market Comparison Approach per calcolare i prezzi corretti dei comparabili in funzione

delle caratteristiche quantitative;

- la seconda fase applica il sistema di stima utilizzando i prezzi corretti calcolati nella prima fase, determina il

valore di mercato dell'immobile da stimare e i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative.

Per l'eliminazione degli abusi riscontrati citati in precedenza dovrà essere effettuata una pratica

urbanistica a sanatoria per le opere di:

- Piano terra portico presente nella corte
- Piano primo diversa posizione della cucina nella camera e un ripristino dei luoghi per:

-Piano secondo: realizzazione di bagno nel locale lavatoio e realizzazione di tramezzi interni l'immobile.

Il tutto quantificabile in € 6000,00 circa

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.

Colleferro, li 29/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. D'Amici Matteo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTO D'OBBLIGO (Aggiornamento al 26/05/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE-PLANIMETRIE-ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 26/05/2021)
- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 26/05/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - IPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 26/05/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - STIMA (Aggiornamento al 26/05/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 26/05/2021)
- ✓ N° 2 Altri allegati - URBANISTICA (Aggiornamento al 26/05/2021)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Pietro Nenni n°1/BIS, interno 4, piano T-1-2

Appartamento indipendente sito in Lariano (Rm), composto al piano terra da corte e scala privata, al piano primo terrazzo con ingresso salone/soggiorno con angolo cottura, camera e wc. Al piano secondo sottotetto con lavatoio e balconi, distinto al catasto fabbricati al foglio 9 particella 3056 sub 7-15. Completa la proprietà box auto al piano seminterrato distinto al catasto fabbricati al foglio 9 particella 3056 sub 6. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 3056, Sub. 7, Categoria A7, Graffato 15 - Fg. 9, Part. 3056, Sub. 6, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Piano Territoriale Paesaggistico Regionale TAVOLA 4: Paesaggio degli insediamenti urbani art. 27 1. Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione. Tali ambiti sono perimetrali dal presente PTPR come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 5 co. 4, 6 co. 5, 7 co. 7 e 31 quinquies della l.r. 24/98. Il riferimento per la individuazione del paesaggio degli insediamenti urbani sono le aree rilevate dalla Carta dell' Uso del Suolo della Regione Lazio nelle classi di uso relative alle Superfici artificiali - Ambiente urbanizzato, in particolare l' insediamento residenziale e nell' insediamento produttivo con percentuale di occupazione del suolo superiore al 30 %, attraverso una rivisitazione in corrispondenza delle classi del tessuto residenziale sparso in relazione alla presenza di particolari tessuti storici o con particolari qualità naturalistica o geomorfologia individuati con altre tipologie di paesaggio. 2. La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi ed alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione. Il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui. PTPR TAV. B Art. 8 Beni paesaggistici art. 134 co1 lett. A del Codice 1. I beni paesaggistici inerenti immobili ed aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite la dichiarazione di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 134 lettera a) e dell' art. 136 del Codice riguardano ; a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica; b) le ville, i giardini e i parchi non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del Codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza; c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, ivi comprese le zone di interesse archeologico; d) bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze. 2. I provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico effettuati dallo Stato con decreto del Ministro per i beni e le attività culturali e dalla Regione Lazio tramite deliberazione della Giunta Regionale, sono individuati cartograficamente nelle tavole B e descritti nei repertori allegati per ciascuno dei cinque ambiti provinciali. 3. Il Piano ha effettuato, ai sensi dell'art. 22 della LR 24/98, la ricognizione e la verifica delle perimetrazioni e dei dispositivi dei provvedimenti individuativi dei beni di cui al precedente comma anche sulla base di verbali condivisi e sottoscritti, discendenti dall'attività prevista nell' Accordo con il Ministero per i Beni e le attività culturali, trasferendo le perimetrazioni dalla cartografia originaria catastale o IGM 1:25.000 allegata al provvedimento del CTR 1:10.000 4. Le Tavole B ed i repertori contengono le informazioni di riferimento dei singoli provvedimenti e quelle

discendenti dalla ricognizione effettuata in base all' Accordo di cui sopra e in particolare l' individuazione delle modifiche delle perimetrazioni e la descrizione delle rettifiche del dispositivo, che ai sensi dell'art. 22 comma 2 bis, costituiscono, al termine della procedura approvativa del PTPR, conferma e rettifica dei provvedimenti dei beni paesaggistici di cui all' art 134 lettera a) del Codice: fino a tale termine restano in vigore ai fini delle procedure autorizzate le perimetrazioni come pubblicate nei relativi provvedimenti 5.Le Tavole B ed 9 repertori contengono inoltre la segnalazione di eventuali contenzioni in atto ed i relativi provvedimenti giurisdizionali assunti ovvero gli estremi delle sentenze passate in giudicato. In tale ultimo caso le perimetrazioni dei provvedimenti annullati non sono individuate nelle Tavole B. 6.Le Tavole B ed i repertori contengono inoltre, ai sensi dell' art. 143 comma 5 lettera b) del codice, la individuazione delle aree gravemente compromesse o degradate nei quali la realizzazione degli interventi effettivamente volti al recupero ed alla riqualificazione non richiede il rilascio dell' autorizzazione paesaggistica; l'entrata in vigore delle disposizioni del presente comma è subordinata all'approvazione del PTPR con l'intesa di cui all'art 143 comma 3 del Codice nonché all'approvazione degli strumenti urbanistici adeguati al piano paesaggistico, ai sensi dell'art. 145 del Codice e dell'art.27.1 della l.r 24/98. 7.Ai beni paesaggistici individuati con provvedimento dell'Amministrazione competente non si applica l'esclusione di cui al comma 2 dell'articolo 1412 del Codice. 8.Ai beni paesaggistici individuati con provvedimento dell'Amministrazione competente si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al capo II delle presenti norme. Art. 9 Beni paesaggistici art. 134 co1 lett. B del Codice 1. I beni paesaggistici inerenti le aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 134 lettera b) e del comma 1 dell' art. 142 del Codice, nella Regione Lazio riguardano: a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battaglia, anche per i terreni elevati sul mare; b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battaglia, anche per i territori elevati sui laghi; c) fiumi, i torrenti, i corsi d' acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; d) le montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole; f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi; g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sotto posti a vincolo di rimboscamento come definiti dall'articolo 2, comma 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001 n. 227; h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici; i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 Marzo 1976, n. 448; m) le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del Codice. 2.Non sono comprese tra i beni paesaggistici tutelati per legge le aree che alla data del 6 settembre 1985: a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zona A e B; b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n 1444, come zone diverse delle zone A e B, ed erano ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate; c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. 3.I beni paesaggistici tutelati per legge sono individuati nelle Tavole B e descritti nei relativi repertori con riferimento alla LR 24/98 che ha precisato, nel capo II, sia la definizione normativa che i criteri di individuazione dei beni medesimi, con integrazioni e specificazioni contenute nelle presenti norme. 4.Ai beni paesaggistici tutelati per legge individuati nelle Tavole B si applicano le modalità di tutela di cui al capo III delle presenti norme. 5.Le modalità di tutela dei beni paesaggistici tutelati per legge, con riferimento agli elaborati cartografici, contengono, ai sensi dell'art. 143 comma 5 lett. a), la individuazione delle aree nelle quali la realizzazione di opere ed interventi può avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della loro conformità alle previsioni del piano paesaggistico e dello strumento urbanistico comunale adeguato ai sensi dell'art 145 e del Codice e dell' art. 27.1

della i.r 24/98 previa approvazione del PTPR con l'intesa di cui all'articolo 143 comma 3 del Codice. PIANO REGOLATORE GENERALE Art. 15 Zona B: completamento La zona B comprende aree già quasi completamente edificate e dotate delle relative infrastrutture, o per le quali comunque siano stati adottati gli strumenti attuativi. In tale zona non è ammesso l'incremento della cubatura e delle superfici lorde nei lotto già edificati salvo l'aggiunta dei volumi tecnici strettamente indispensabili a quanto previsto dall'art. 8 comma 13. Nella zona B dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali destinazioni residenziali, salvo quanto più avanti specificato per alcune particolari destinazione d'uso e salvo la possibilità di incrementare la quota parte di cubatura con destinazione non residenziale, qual ora essa sia inferiore al 20% dell'intera cubatura edificabile, senza superare, comunque, tale limite massimo. In caso di richiesta di modifica delle attuali destinazioni d'uso residenziali sono consentite, oltre a quanto previsto dal precedente comma, quelle previste dai punti d) e) f) h) l) o) dell'art.7 nonché le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, attività culturali di enti pubblici e morali, sedi di sindacati e partiti politici, sedi di giornali quotidiani, sedi di associazione di rappresentanza riconosciute per legge. Tali nuove destinazioni d'uso non potranno subire ulteriori variazioni se non nell'ambito di quelle sopra elencate, ovvero per il ripristino delle preesistenti destinazioni abitative. È consentito il cambio delle destinazioni d'uso non residenziali. È altresì consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso attualmente esistenti. Possono inoltre essere mutate le attuali destinazioni d'uso residenziali di alloggi che non riescono a soddisfare le minime condizioni di abitabilità neanche attraverso adeguati interventi di ristrutturazione. In tale zona sono ammessi i seguenti interventi: a) ordinaria e straordinaria manutenzione; b) ristrutturazione edilizia; c) costruzione di nuovi edifici sempre in conformità ai parametri urbanistici di zona; d) ristrutturazione urbanistica che tenda a costruire nuovi tessuti urbanistico-edilizi. Gli interventi di cui alle lettere a) e b) saranno attuati direttamente con il rilascio di singole concessioni edilizie. Gli interventi di cui le lettere c) e d) saranno attuati mediante strumentazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica o privata che potrà essere limitata anche alla sola area di intervento. Nel caso di interclusi di dimensioni inferiori a 1.500 mq per le singole costruzioni è consentita l'attuazione diretta. Il progetto dovrà essere corredato di elaborati piano volumetrici che mostrino l'inserimento della volumetria nel tessuto edilizio esistente. Qualora si predispongano piani di ristrutturazione urbanistica questi dovranno tendere a realizzare compiuti isolanti urbani, a valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spiccato carattere urbano, a disciplinare compiutamente la reata viaria e gli spazi per la sosta. Per gli interventi di cui alle lettere c) e d) e le altezze massime realizzabili non potranno superare quelle del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dal filo stradale e dai confini interni non potranno essere inferiori a ml 5,00, e, comunque, tale da garantire una distanza minima assoluta di m 10,00 dalle pareti degli edifici antistanti qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopraindicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni piano volumetriche. La zona B, ai fini della definizione dell'indice di fabbricabilità fondiaria, è suddivisa nelle seguenti sottozone: -sottozona B1: if = 1,5mc/mq ; -sottozona B2: if = 1 mc/mq -sottozona B3: if = 1,67 m/ mq

Prezzo base d'asta: € 107.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 328/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lariano (RM) - Via Pietro Nenni n°1/BIS, interno 4, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 3056, Sub. 7, Categoria A7, Graffato 15 - Fg. 9, Part. 3056, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	91,14 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l'immobile è in buono stato conservativo tranne per qualche infiltrazione d'acqua proveniente dalle parti comune dell'edificio in corrispondenza del box di proprietà del proprietario Sig. **** Omissis ****. Inoltre al piano sottotetto si è manifestato qualche fenomeno di condensa.		
Descrizione:	Appartamento indipendente sito in Lariano (Rm), composto al piano terra da corte e scala privata, al piano primo terrazzo con ingresso salone/soggiorno con angolo cottura, camera e wc. Al piano secondo sottotetto con lavatoio e balconi, distinto al catasto fabbricati al foglio 9 particella 3056 sub 7-15. Completa la proprietà box auto al piano seminterrato distinto al catasto fabbricati al foglio 9 particella 3056 sub 6.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:			



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECCRETO INGIUNTIVO

Iscritto a VELLETRI il 21/02/2019

Reg. gen. 782 - Reg. part. 107

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare).

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VELLETRI il 07/10/2020

Reg. gen. 3545 - Reg. part. 2566

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura