

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Petrucci Maria Teresa, nell'Esecuzione Immobiliare 422/2016 del R.G.E.

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 422/2016 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13



INCARICO

All'udienza del 18/09/2016, il sottoscritto Arch. Petrucci Maria Teresa, con studio in Corso Matteotti, 25 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email ptrmtr@tiscali.it, PEC ma.petrucci@pec.archrm.it, Tel. 06 45557683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via dei Fienili 47 ex Campetto Macellari snc località San Pietro, edificio unico, scala -----, interno 1, piano Terra (Coord. Geografiche: N1°39'576"E12°46'21849")

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è un'abitazione monofamiliare identificata con il fabbricato n.1, che insiste su un corte comune sita nel Comune di Velletri Rm, via dei Fienili 47 ex via Campetto Macellari snc (visura catastale), località San Pietro, composta di un piano terra e suddivisa in ingresso, soggiorno, angolo cottura, corridoio, bagno, due camere, una cameretta e portico, confinante con il fabbricato n.2 che insiste sullo stesso terreno e da tutti i lati con area comune, salvo altri. Identificato al N.C.E.U. di Velletri Rm al foglio 85, particella 1141 sub/2, cat. A/2, classe 3, vani 6, Rend. € 557,77.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via dei Fienili 47 ex Campetto Macellari snc località San Pietro, edificio unico, scala -----, interno 1, piano Terra

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:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



CONFINI

L'immobile sito in Velletri via dei Fienili 47 ex via dei Campetto dei Macellari snc confina con il fabbricato n.2 e da tutti i lati, con area comune, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,42 mq	112,00 mq	1,00	112,00 mq	2,85 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				112,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che al servizio dell'immobile vi è una corte indivisa. Nel conteggio dei mq non è stato inserito il portico di circa mq 18,00 sul prospetto est e la superficie esterna coperta sempre a portico sul prospetto sud di circa 35mq che ad oggi risultano non avere il titolo abilitativo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/1969 al 18/07/1996	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 1141, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 291,28 Piano Terra
Dal 18/07/1996 al 14/07/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 1141, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 291,28 Piano Terra
Dal 14/07/2006 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 1141, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Vani



		Rendita € 557,77 Piano T
--	--	-----------------------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
1	85	1141	2		A2	3	6vani	106,00	557,77	Terra	

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo si è rilevata una diversa distribuzione interna del fabbricato rispetto alla planimetria catastale; è necessaria pertanto una variazione DOCFA sia per la diversa distribuzione che per il cambio di toponomastica da ex via Campetto dei Macellari snc a Via dei Fienili 47.

PRECISAZIONI

In base alla perizia giurata redatta dall'Ing.Salvatore Marra allegata alla documentazione agli atti presso il Comune di Velletri Prot/485 del 07/01/1997,ufficio condono edilizio, sembrerebbe che il fabbricato identificato con il n.1 sia stato costruito in data antecedente al 1929. In data 28/05/1986 è stata inoltrata domanda di condono edilizio L. 47/85 con prot.n. 22727,pratica n.3959 per legittimare le consistenze e destinazioni d'uso in conformità all'elaborato grafico prot. n.20866 allegato alla stessa domanda. Si precisa che la domanda di condono edilizio inoltrata dal s. [REDACTED] nel 28/05/1986 prot. n. 22727, pratica edilizia n.3959 è riferita ad ambedue i fabbricati identificati con il n. 1 e il n.2 composti di un solo piano terra che insistono sullo stesso terreno comune. Il fabbricato che interessa la CTU è il fabbricato n.1. Ad oggi il condono edilizio è ancora in via di definizione. Per ritirare il titolo abilitativo definitivo è necessario presentare: le schede catastali ed eventuale conguaglio dell'oblazione anche se risulta che il pagamento per l'intera oblazione pari a lire 216.000 sia stato già versato. Su tale zona non insistono vincoli ostativi ai sensi degli Art.li 32-33 L.47/85. L'eventuale aggiudicatario può perfezionare il condono edilizio già inoltrato in data 28/05/1986 n. prot. 22727 e quasi portato a termine come si evince dalla documentazione agli atti. Cio' è fattibile soltanto se si fa riferimento alla superficie utile residenziale dichiarata di mq 120,00 complessivi tra i due fabbricati n.1 e n.2 e di mq 40,00 di superficie non residenziale come riportato dal modello 47/85-B protocollo 0075817212/1. Alla luce di tutto ciò, la legittimità dei fabbricati potrà essere autorizzata con le seguenti consistenze e destinazioni d'uso in conformità all'elaborato grafico presentato dal Geometra Baronio al prot. n.20866 del 13/05/1996 e riferito alla domanda di condono prot. n. 22727. Il fabbricato n.1 su questo elaborato (prot.n. 20866/96) viene riportato con la seguente superficie utile residenziale pari a mq 82,79. A tal d'uopo si allega il documento rilasciato dall'ufficio condono edilizio protocollo n.20452 dell'8/05/2017 a firma del Geometra Massimiliano Palombo e del Dirigente del Settore, Arch. Damiano Maurizio Sollami (all.10). Dal sopralluogo effettuato sono emerse inoltre alcune difformità rispetto al progetto di condono edilizio L.47/85, prot. 22727, grafico prot. n 20866 e consistono in: 1)messa in opera di un portico sul prospetto est di circa 18,00mq 2)la diversa distribuzione interna con l'apertura di un varco di accesso su muro portante per collegare il soggiorno



con la cucina 3) messa in opera di un altro portico posto sul prospetto sud di circa 35,00 mq. Le opere interne hanno i presupposti per essere sanabili con la SCIA 2 del 30/11/2016 e con la presentazione dell'elaborato al Genio civile (applicazione dell'art.6 comma 1 lettera R della L.R. 14/16) per l'apertura del varco su muro portante. Per quanto riguarda i portici non avendo la data certa dell'abuso non ci sono pertanto i presupposti per applicare il (comma 6 art 40/ della 47/85) e l'art.36 del TU. Tali opere si reputano prive di legittimità. E' necessaria la variazione catastale Docfa al NCEU al Comune di Velletri.

PATTI

L'immobile si trova nel Comune di Velletri Rm, via dei Fienili 47 ex via Campetto dei Macellari snc con una corte comune ad un altro proprietario del fabbricato n.2.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, oggetto di perizia è stato costruito intorno agli anni 1929 ed è stato ristrutturato di recente per una diversa distribuzione interna. Il soggiorno e la cucina sono stati collegati dall'apertura di un arco sulla parete; è stato ricavato un corridoio ed una cameretta. Per tali modifiche è stato necessario effettuare una manutenzione sia negli impianti che nei rivestimenti interni. Ciò nonostante, al momento del sopralluogo sono state riscontrate macchie di umidità sia sul soffitto delle stanze (agli angoli) che sulle pareti. Da indagini effettuate, sembrerebbe che tali macchie sui muri siano dovute in parte alla capillarità di risalita dei muri per la tipologia della struttura in muratura e per il tipo di fondazione (a sacco) e sia per la mancanza di una adeguata coibentazione al piano di copertura e di calpestio.

Esternamente il fabbricato si presenta in uno stato di manutenzione mediocre con la necessità di effettuare opere di manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti in comune sono l'ingresso carrabile e la corte che risultano essere in comune con il proprietario del fabbricato n.2 adiacente che insiste sullo stesso lotto di terreno. Per accedere al lotto si deve passare attraverso l'esistente stradello privato della larghezza di mt3,00 che dipartendosi dalla strada vicinale di Colle San Pietro ed attraversando per il primo tratto la proprietà di [REDACTED] corre lungo tutto il confine verso la proprietà degli aventi causa di [REDACTED] immettendosi all'immobile in oggetto, Detto viale continua poi insistendo [REDACTED] sino ad immettersi ad altra proprietà dello stesso [REDACTED]. Tra le parti comuni si comprende l'area circostante i fabbricati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul terreno non vi sono gravami.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La casa è stata costruita intorno agli anni 1929 con struttura in muratura, nella fattispecie trattasi di murature costituite essenzialmente da elementi lapidei (blocchi non lavorati generalmente di forma irregolare accostati da malte di scarsa qualità) con fondazione continua a sacco, la copertura è a tetto a due pendenze, il cui solaio è in travetti in ferro NP e tavellato con soletta di copertura in calcestruzzo.

rifinita con manto di tegole laterizie. E' rivestito ad intonaco civile tinteggiato. Esistono in posizione centrale due murature di controvento di dimensioni idonee che supportano le falde del tetto a due pendenze. E' coibentato all'interno da un controsoffitto in pannelli di cartongesso. Internamente l'abitazione è stata ristrutturata ed è stata rivestita con tinta alle pareti e monocottura al pavimento; gli infissi sono in legno con doppio vetro; è dotata di impianto di riscaldamento a gas GPL e di camino termico; il bagno e la cucina sono maiolicati per hm 2.10. E' dotato di impianto elettrico, impianto idrico e sono stati messi in opera due pannelli fotovoltaici di circa 2mq sulla copertura. L'esposizione è a nord/est e l'altezza utile è di hml 2.85. Si fa presente che l'abitazione nonostante sia stata ristrutturata di recente, al momento del sopralluogo sono state riscontrate delle macchie di umidità sia sui soffitti (agli angoli delle stanze) che alla pareti perimetrali. Macchie determinate da una serie di concause tra le quali la mancanza di una buona coibentazione e di umidità capillare di risalita nei muri.

L'esterno dell'abitazione ha necessità di una manutenzione poiché lo stato di fatto attuale risulta mediocre.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai coniugi esegutati insieme ai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1969 al 18/07/1996		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Pelloni	25/11/1969	10916	8173
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/1996 al 11/07/2016		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piercarlo Caparelli	18/07/1996	63652	652
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	19/07/1996	3152	2327
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

	diritto pari ad 1/2.				
--	----------------------	--	--	--	--

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 04/07/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

[REDACTED]

Trascrizioni

- **atto di Pignoramento**

[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

La zona dove insiste l'immobile ricade nel P.R.G. nella Zona "L " Art. 22 delle NTA ----- Recupero edilizio_____ i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti , soggetti a perimetrazione ai sensi della L.47/85 ed alle L.R. 28/80 E 76/85. Zone soggette ai sensi della L.R. 28/80..... Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 mq, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione del PRG e deve essere limitato almeno su tre lati.L' H max non dovrà mai superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiore a ml 5,00 e deve essere garantita una distanza minima di 10,00ml.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla perizia giurata redatta dall'Ing. Salvatore Marra allegata alla documentazione agli atti presso il Comune di Velletri Prot/485 del 07/01/1997 ufficio condono edilizio, sembrerebbe che il fabbricato identificato con il n.1 sia stato costruito in data antecedente al 1929. In data 28/05/1986 è stata inoltrata domanda di condono edilizio L. 47/85 con prot.n. 22727, pratica n.3959 per legittimare le consistenze e le destinazioni d'uso in conformità all'elaborato grafico prot. n. 20866 allegato alla domanda. Si precisa che la domanda di condono edilizio inoltrata dal [REDACTED] nel 28/05/1986 prot. n. 22727, pratica edilizia n.3959 è riferita ad ambedue i fabbricati identificati con il n.1 e il n.2 composti di un solo piano terra che insistono sullo stesso lotto di terreno comune. Il fabbricato che interessa la CTU è il fabbricato n.1. Ad oggi il condono edilizio è ancora in via di definizione. Per ritirare il titolo abilitativo definitivo è necessario presentare: le schede catastali ed eventuale congruaggio dell'oblazione anche se risulta che il pagamento per l'intera oblazione pari a lire 216.000 sia stato già versato. Su tale zona non insistono vincoli ostativi ai sensi degli Art.li 32-33 L.47/85. L'eventuale aggiudicatario può perfezionare il condono edilizio già inoltrato in data 28/05/1986 n. prot. 22727 e quasi portato a termine come si evince dalla documentazione agli atti. Ciò è fattibile soltanto se si fa riferimento alla superficie utile residenziale dichiarata pari a mq 120,00 complessivi tra i due fabbricati n.1 e n.2 e mq 40,00 di superficie non residenziale come riportato sul modello 47/85 B /protocollo 0075817212/1. Alla luce di tutto ciò, la legittimità dei fabbricati potrà essere autorizzata con le seguenti consistenze e destinazioni d'uso in conformità all'elaborato grafico presentato dal Geometra Baronio al prot. n.20866 del 13/05/1996 relativo alla domanda di condono edilizio prot. 22727 /86. Il fabbricato n.1 su tale grafico viene riportato con la seguente superficie utile residenziale pari a mq 82,79. A tal d'uopo si allega il documento rilasciato dall'ufficio condono edilizio protocollo n.20452 dell'8/05/2017 a firma del Geometra Massimiliano Palombo e del Dirigente del Settore Arch. Damiano Maurizio Sollami (all.10). Dal sopralluogo effettuato sono emerse inoltre alcune difformità rispetto al progetto di condono edilizio L.47/85 prot. 22727 (grafico prot. n. 20866) e consistono in: 1)messa in opera di un portico sul prospetto est di circa 18,00mq 2)la diversa distribuzione interna con l'apertura di un varco di accesso su muro portante per collegare il soggiorno con la cucina 3)messa in opera di un altro portico posto sul prospetto sud di circa 35,00 mq. Le opere interne hanno i presupposti per essere sanabili con la SCIA 2 del 30/11/2016 e con la presentazione dell'elaborato al Genio civile (applicazione dell'art. 6 comma 1 lettera R della L.R. 14/16) per l'apertura del varco su muro portante. Per quanto riguarda i portici non avendo la data certa dell'abuso non ci sono pertanto i presupposti per applicare il (comma 6 art 40/della L.47/85)e l'art 36 del TU. Tali opere si reputano prive di legittimazione. E' necessaria la variazione catastale Docfa al NCEU del Comune di Velletri per la diversa distribuzione interna e per la variazione di toponomastica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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'immobile insiste su una corte comune che condivide il proprietario del fabbricato n. 2 adiacente, ad oggi non esiste nessun tipo di regolamento condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via dei Fienili 47 ex Campetto Macellari snc località San Pietro, edificio unico, scala -----, interno 1, piano Terra

L'immobile oggetto di stima è un'abitazione monofamiliare identificata con il fabbricato n.1, che insiste su un corte comune sita nel Comune di Velletri Rm, via dei Fienili 47 ex via Campetto Macellari snc (visura catastale), località San Pietro, composta di un piano terra e suddivisa in ingresso, soggiorno, angolo cottura, corridoio, bagno, due camere, una cameretta e portico, confinante con il fabbricato n.2 che insiste sullo stesso terreno e da tutti i lati con area comune, salvo altri. Identificato al N.C.E.U. di Velletri Rm al foglio 85, particella 1141 sub/2, cat. A/2, classe 3, vani 6, Rend. € 557,77. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1141, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 123.200,00

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, dallo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione sul 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 al mq 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 all'immobile oggetto di stima. Nel caso specifico sono stati adottati come riferimento i valori OMI/2016, (media tra il valore Min./Max) / pari ad € 1.100,00mq pari ad un totale arrotondato di € 123.200,00. Si decurtano € 3.500,00 per la demolizione dei due portici; € 6.000,00 per la definizione del Condo edilizio 47/85 prot.n. 227271 compreso la variazione Docfa. Pertanto il valore dell'immobile è pari ad € 113.700,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Velletri (RM) - Via dei Fienili 47 ex	112,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 123.200,00	100,00	€ 123.200,00

Campetto Macellari snc località San Pietro, edificio unico, scala -----, interno 1, piano Terra					
Valore di stima:					€ 123.200,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Genzano di Roma, li 17/05/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Petrucci Maria Teresa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto 1 n. rep.63652/ Luglio 1996/ Atto 2 n rep 10916/69 (Aggiornamento al 22/04/2017)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ATTO DI PIGNORAMENTO (Aggiornamento al 03/05/2016)
- ✓ N° 3 Altri allegati - NOTA DI TRASCRIZIONE (Aggiornamento al 13/06/2016)
- ✓ N° 4 Altri allegati - CERTIFICAZIONE IPOCATATALE (Aggiornamento al 04/07/2016)
- ✓ N° 5 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 10/04/2017)
- ✓ N° 6 Altri allegati - VISURA STORICA CATASTALE / ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 19/04/2017)
- ✓ N° 7 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 14/07/2006)
- ✓ N° 8 Altri allegati - COPIANTA DI PRG (Aggiornamento al 22/04/2016)
- ✓ N° 9 Altri allegati - COPIA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO 47/85 (Aggiornamento al 22/04/2017)
- ✓ N° 10 Altri allegati - COPIA PROGETTO DI SANATORIA (Aggiornamento al 22/04/2017)
- ✓ N° 11 Altri allegati - OMI
- ✓ N° 12 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 22/04/2016)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via dei Fienili 47 ex Campetto Macellari snc località San Pietro, edificio unico, scala -----, interno 1, piano Terra
L'immobile oggetto di stima è un'abitazione monofamiliare identificata con il fabbricato n.1, che insiste su un corte comune sita nel Comune di Velletri Rm, via dei Fienili 47 ex via Campetto Macellari snc (visura catastale), località San Pietro, composta di un piano terra e suddivisa in ingresso, soggiorno, angolo cottura, corridoio, bagno, due camere, una cameretta e portico, confinante con il fabbricato n.2 che insiste sullo stesso terreno e da tutti i lati con area comune, salvo altri. Identificato al N.C.E.U. di Velletri Rm al foglio 85, particella 1141 sub/2, cat. A/2, classe 3, vani 6, Rend. € 557,77. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1141, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona dove insiste l'immobile ricade nel P.R.G. nella Zona "L" Art. 22 delle NTA ----- Recupero edilizio ----- i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L.47/85 ed alle L.R. 28/80 E 76/85. Zone soggette ai sensi della L.R. 28/80..... Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 mq, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione del PRG e deve essere limitato almeno su tre lati. L' H max non dovrà mai superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiore a ml 5,00 e deve essere garantita una distanza minima di 10,00ml.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 422/2016 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via dei Fienili 47 ex Campetto Macellari snc località San Pietro, edificio unico, scala ----- ----, interno 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1141, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	112,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, oggetto di perizia è stato costruito intorno agli anni 1929 ed è stato ristrutturato di recente per una diversa distribuzione interna. Il soggiorno e la cucina sono stati collegati dall'apertura di un arco sulla parete; è stato ricavato un corridoio ed una cameretta. Per tali modifiche è stato necessario effettuare una manutenzione sia negli impianti che nei rivestimenti interni. Ciò nonostante, al momento del sopralluogo sono state riscontrate macchie di umidità sia sul soffitto delle stanze (agli angoli) che sulle pareti. Da indagini effettuate, sembrerebbe che tali macchie sui muri siano dovute in parte alla capillarità di risalita dei muri per la tipologia della struttura in muratura e per il tipo di fondazione (a sacco) e sia per la mancanza di una adeguata coibentazione al piano di copertura e di calpestio. Esternamente il fabbricato si presenta in uno stato di manutenzione mediocre con la necessità di effettuare opere di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è un'abitazione monofamiliare identificata con il fabbricato n.1, che insiste su un corte comune sita nel Comune di Velletri Rm, via dei Fienili 47 ex via Campetto Macellari snc (visura catastale), località San Pietro, composta di un piano terra e suddivisa in ingresso, soggiorno, angolo cottura, corridoio, bagno, due camere, una cameretta e portico, confinante con il fabbricato n.2 che insiste sullo stesso terreno e da tutti i lati con area comune, salvo altri. Identificato al N.C.E.U. di Velletri Rm al foglio 85, particella 1141 sub/2, cat. A/2, classe 3, vani 6, Rend. € 557,77.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai coniugi esegutati insieme ai figli.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

