

## TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tosti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 613/2014 del R.G.E.

promossa da

**FEDERLUS FACTORING S.p.A.**

Codice fiscale: 07052571002

Partita IVA: 07052571002

via Adige, 26

00198 - Roma (RM)

contro

Codice fiscale:

Via

00076 -

Natc

1)

CONCESSA PROROGA GIORNI 90 IN DATA 19.01.2016 (RICHIESTA IN DATA 28.12.2015)

INVIO RELAZIONE ALLE PARTI

➤ pec del 01.02.2016 inviata all'Avv. Marco DI BENEDETTO

➤ Raccomandata con ricevuta di ritorno del 02.02.2016 invita alla parte esecutata

UDIENZA 01.03.2016

## 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 .....  | 7  |
| Precisazioni.....   | 8  |
| Patti.....  | 8  |
| Condizioni.....   | 9  |
| Parti Comuni.....   | 9  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....  | 9  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....   | 9  |
| Stato di occupazione .....  | 10 |
| Provenienze Ventennali.....   | 10 |
| Formalità pregiudizievoli.....  | 11 |
| Normativa urbanistica.....  | 11 |
| Regolarità edilizia.....  | 14 |
| Vincoli od oneri condominiali .....   | 16 |
| Stima / Formazione lotti .....  | 16 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....  | 19 |
| Riepilogo bando d'asta.....   | 22 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 22 |
| Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 613/2014 del R.G.E..... | 25 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 242.313,40</b> .....                         | 25 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....                        | 26 |



## INCARICO

Con udienza del 30/04/2015, il sottoscritto Geom. Tosti Francesco, con studio in Via Lata, 217/E - 00049 - Velletri (RM), email archingegnosrl@hotmail.com, PEC francesco.tosti@geopec.it, Tel. 06 96 40 766, Fax 06 96 40 766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/10/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Audino Riccardo presso il Tribunale di Velletri.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via E. Fermi, 34

## DESCRIZIONE

Trattasi di villino per civile abitazione su due livelli, con corte esclusiva di mq.1.415,00 circa, ubicato nel territorio del Comune di Lariano, e precisamente in via E. Fermi, 34.

Lungo la strada statale SS 600 Ariana, si svolta in via Arcioni; percorsi circa ml. 500,00, si svolta sulla destra per immettersi in via Enrico Fermi. Il fabbricato oggetto della presente si trova dopo circa ml. 450,00 sul lato destro della strada comunale.

Il Fabbricato è distinto in Catasto urbano al foglio 23 mappale 857 sub 2 e 4 abitazione e corte esclusiva, sub 3 locale garage, sub 5 area urbana di mq. 165,00.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via E. Fermi, 34

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Da quanto riportato nella Relazione Preliminare dell'Avv. Gabriella Giallanella la relazione notarile ex art 567 comma 2 c.p.c. è completa ed è stata depositata nei termini di legge.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

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

Dall'atto di pignoramento e dalla nota di trascrizione, la parte esegutata e pertanto debitrice, risulta essere Sig. nato a

Con atto del 24.03.1994, registrato a Velletri in data 13.04.1994 al n. 446 Serie 1/V e trascritto in data 26.04.1994 ai nn.1937 Reg. Part. e 1419 Reg. Gen., la Sig.,



ASTE, riservandosi  
GIUDIZIARIE.it  
2004, e - - - - - i data

2004, € 7.100 miliardi di dati

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

Codice fiscale:  
 Via  
 00076 - Lariano (RM)

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

• [Proprietà 1/1\)](#)

Con atto del 24.03.1994, registrato a Velletri in data 13.04.1994 al n. 446 Serie 1/V e trascritto in data 26.04.1994 ai nn.1937 Reg. Part. e 1419 Reg. Gen., la Sig.ra \_\_\_\_\_ da proprietà dei beni oggetto della presente esecuzione al proprio figlio Sig. \_\_\_\_\_ riservandosi l'usufrutto per se e suo marito Sig. \_\_\_\_\_

Con la morte degli usufruttuari, \_\_\_\_\_ ta  
24.04.2013, si consolida e riunisce l'intera proprietà a favore del Sig \_\_\_\_\_

CONFINI

Villino su due livelli, composto di cantina, garage, sala hobby e servizio al piano terra e di ingresso, soggiorno, tre camere ed accessori, con balcone a livello al piano primo, confinante con Via E. Fermi, proprietà esclusiva, area Comunale, salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                            | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza  | Piano |
|---|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|----------|-------|
| Abitazione                              | 101,17 mq           | 127,42 mq           | 1,00         | 127,42 mq                   | 3,00 m   | 1     |
| Balcone scoperto                        | 15,83 mq            | 15,83 mq            | 0,25         | 3,96 mq                     | 0,00 m   | 1     |
| Cantina                                 | 49,28 mq            | 60,50 mq            | 0,30         | 18,15 mq                    | 2,90 m   | T     |
| Box                                     | 22,73 mq            | 26,51 mq            | 0,30         | 7,95 mq                     | 2,10 m   | T     |
| Sala hobby e bagno                      | 33,83 mq            | 43,80 mq            | 0,30         | 13,14 mq                    | 2,35 m   | T     |
| Corte esclusiva                         | 1415,00 mq          | 1415,00 mq          | 0,02         | 28,30 mq                    | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                     |                     |              | <b>198,92 mq</b>            |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>          |                     |                     |              | <b>0,00</b>                 | <b>%</b> |       |

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| Superficie convenzionale complessiva: | 198,92 mq |
|---------------------------------------|-----------|

I beni 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 lorda sulla base del progetto allegato alla domanda di condono edilizio L. 47/85.

In sede di sopralluoghi effettuati in data 16.12.015 e 28.12.2015 il sottoscritto ha rilevato che:

- ) sono stati realizzati ampliamenti abusivi sia la piano terra che al piano primo;
- ) l'immobile è stato fisicamente frazionato in due unità abitative;
- ) al piano terra il vano destinato a locale cantina è stato adibito soggiorno con angolo cottura, servizio igienico e camera.

Il tutto meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato che forma parte integrante della presente.

Gli interventi sopra descritti non sono suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto il fabbricato è oggetto di condono edilizio Legge 47/85, la cui pratica ad oggi non è stata ancora definita.

La giurisprudenza, in materia, sostiene che non siano possibili interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia ed ovviamente di ampliamento su immobili oggetto di condono edilizio.

Nella determinazione delle superfici convenzionali il sottoscritto ha proceduto tenendo conto della destinazione urbanistica e catastale effettiva degli ambienti, prescindendo l'uso che ne viene fatto dagli occupanti, e non calcolando le superfici in ampliamento che saranno conteggiate come oggetto di demolizione, trasporto a pubblica discarica e ripristino dello stato dei luoghi di progetto allegato alla domanda ai sensi della Legge 47/85, da detrarre all'importo stimato.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà                                      | Dati catastali   |
|------------------------------|--|--|
| Dal 20/12/1990 al 07/01/1994 | #<br>VELLETRI il<br>(<br>per i propri diritti. | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 23, Part. 857, Sub. 5<br>Categoria F1, Cons. 165,00 mq.<br>Piano T                |
| Dal 20/12/1990 al 07/01/1994 | #<br>LLETRI il<br>C.I.<br>Tancr...# nato 2     | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 23, Part. 857, Sub. 3<br>Categoria C6<br>Cl.6, Cons. 23,00 mq.<br>Rendita € 84,34 |



| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 23     | 857   | 2-4  |                     | A2        |        | 8,5 vani    |                      |         | T1    |          |
|                         | 23     | 857   | 3    |                     | C6        |        | 23 mq       |                      |         | T     |          |
|                         | 23     | 857   | 5    |                     | F1        |        | 165 mq      |                      |         | T     |          |

#### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluoghi effettuati in data 16.12.2015 e 28.12.2015 il sottoscritto ha rilevato che:

- ) sono stati realizzati ampliamenti abusivi sia al piano terra che al piano primo;
- ) l'immobile è stato fisicamente frazionato in due unità abitative;
- ) al piano terra il vano destinato a locale cantina è stato adibito soggiorno con angolo cottura, servizio igienico e camera.

Il tutto meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato che forma parte integrante della presente.

Gli interventi sopra descritti non sono suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto il fabbricato è oggetto di condono edilizio Legge 47/85, la cui pratica ad oggi non è stata ancora definita.

La giurisprudenza, in materia, sostiene che non siano possibili interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia ed ovviamente di ampliamento su immobili oggetto di condono edilizio.

Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti fatta eccezione per per il sub. 3 locale garage.

#### 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 oggetto di pignoramento.

#### PATTI

L'immobile, come rilevato in sede di sopralluoghi effettuati in data 16.12.2015 e 28.12.2015, risulta occupato, per una parte dall'esecutato Si, per l'altra parte dal figlio.

## CONDIZIONI

L'immobile, come rilevato in sede di sopralluoghi effettuati in data 16.12.2015 e 28.12.2015, risulta occupato, per una parte dall'esecutato Sig. \_\_\_\_\_, per l'altra parte dal figlio.

Non risultano in essere contratti di locazione.

## PARTI COMUNI

Non sono presente parti comuni.

Trattasi di singola abitazione in villino.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione rilevata in sede di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di appartenenza e dalla documentazione ipocatastale non è emersa l'esistenza di servitù o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

FONDAZIONI: gettate a secco;

ESPOSIZIONE: zona giorno esposta a nord e zona notte esposta a sud.

ALTEZZA UTILE INTERNA: ml. 3,00 abitazione posta al piano primo, ml.2,70 cantina al piano terra, ml.2,35 sala hobby e ml. 2,10 garage posti al piano terra.

STRUTTURE VERTICALI: struttura di natura mista muratura romana e parte in blocchetti di tufo a malta di calce e pozzolana.

SOLAI: prefabbricati in conglomerato cementizio.

COPERTURA: a falde.

MANTO DI COPERTURA: tegole di tipo portoghesi.

PARETI ESTERNE ED INTERNE: pareti esterne tamponate in blocchi di tufo ed intonacate, pareti interne intonacate e tinteggiate (colori misti), sala hobby pareti allo stato grezzo.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: gress, piastrelle in ceramica.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: persiane in alluminio di colore marrone scuro, infissi interni in pvc bianco con doppi vetri, porte interne tamburate impiallacciate.

IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia a norma, monofase 220V, quadro elettrico rispondente alla CEI 64:8, parziale adeguamento variante V3.

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia.

IMPIANTO TERMICO: presenza di n. 2 Caldaie installate all'esterno (vaillant anno 2002 e Riello anno 2003), con Potenza Termica pari a 24 Kw. classe B 2 stelle (o impiantisticamente simili); non sono presenti libretti di impianto;

ALTRI IMPIANTI: impianto smaltimento acque nere con sistema di fossa imhoff e canalizzazione disperdente in superficie; allacciato all'acquedotto comunale.

TERRENO ESCLUSIVO: corte esclusiva della superficie di mq. 1.415,00 circa.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, come rilevato in sede di sopralluoghi effettuati in data 16.12.2015 e 28.12.2015, risulta occupato per una parte dall'esecutato H nato a il , e per l'altra parte dal figlio.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà | Atti                                  |            |               |             |
|----------------|-----------|---------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 24/03/1994 | ##7       | Donazione e Divisione                 |            |               |             |
|                |           | Rogante                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |           | Notaio<br>##PIERCARLO<br>CAPARRELLI## | 24/03/1997 | 59752         | 15555       |
|                |           | Trascrizione                          |            |               |             |
|                |           | Presso                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |           | Conservatoria di<br>Velletri          | 26/04/1994 | 1937          | 1419        |
|                |           | Registrazione                         |            |               |             |
|                |           | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |           | Velletri                              | 13/04/1994 | 446           | 1/V         |

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.

Con atto del 24.03.1994, registrato a Velletri in data 13.04.1994 al n. 446 Serie 1/V e trascritto in data 26.04.1994 ai nn.1937 Reg. Part. e 1419 Reg. Gen., la Sig



dei beni oggetto della presente esecuzione al proprio figlio Sig. \_\_\_\_\_ iservandosi  
l'usufrutto per se e suo marito Sig. \_\_\_\_\_

Con la morte degli usufruttuari, \_\_\_\_\_ in data 19.02.2004, e \_\_\_\_\_ data  
24.04.2013, si consolida e riunisce l'intera proprietà a favore del \_\_\_\_\_

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 07/12/2009  
Reg. gen. 7964 - Reg. part. 2360  
Quota: 1/1  
Importo: € 192.000,00  
A favore di Banca di Credito Cooperativo Giuseppe Toniolo Sco. Coop.  
Contro  
Capitale: € 96.000,00  
Percentuale interessi: 6,00 %  
Rogante: Notaio ##Mariconda Salvatore##  
Data: 03/12/2009  
N° repertorio: 5826  
N° raccolta: 4051

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 02/10/2014  
Reg. gen. 4075 - Reg. part. 3198  
Quota: 1/1  
A favore di FEDERLUS FACTORING S.p.A.  
Contro

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo Il P.R.G. vigente del Comune di Lariano, l'area sulla quale insiste il fabbricato oggetto della presente ricade in Zona D "Edilizia residenziale di espansione", sottozona D1 "edilizia residenziale di iniziativa privata" ai sensi dell'Art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In tale zona rientrano le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi a carattere residenziale di iniziativa pubblica nonché le aree su cui il PdF aveva già previsto l'ampliamento.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste dai punti a), d), e), f), g), e h), purché queste attività non siano né nocive, né moleste e purché siano previste nello strumento urbanistico attuativo, individuando un idoneo numero di parcheggi in relazione al tipo di attività prevista.

Sui singoli terreni attualmente gravati da uso civico la presente destinazione di piano avrà valore subordinatamente all'affrancazione.

1) La zona D è divisa nelle seguenti sottozone:

a) D1: edilizia residenziale di iniziativa privata (già prevista nel PdF ed in buona parte realizzata);

b) D2: edilizia residenziale di iniziativa pubblica (aree P.E.E.P.).

2) L'edificazione della zona D avverrà: a mezzo di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata per quanto riguarda la sottozona D1 oppure di iniziativa pubblica (P.P.E., P.E.E.P.) per quanto riguarda la sottozona D2.

Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto dei parametri, dei limiti e dei vincoli di cui alle presenti norme.

3) I piani attuativi dovranno osservare le percentuali di superficie e cubatura corrispondenti alla densità territoriale di 30 ab/ha nella sottozona D1 e di 100 ab/ha nella sottozona D2.

Detti piani attuativi dovranno essere estesi alle singole aree omogenee delimitate da zone con destinazione diversa oppure da "viabilità di connessione territoriale". Sarà tuttavia possibile prevedere anche stralci funzionali da convenzionare separatamente nel caso di aree rimaste libere all'interno di zone edificate.

I Piani Particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità nonché le aree libere o parzialmente edificate nella quale dovrà essere concentrata l'edificabilità consentita nelle aree stesse.

All'interno dei comparti minimi di intervento l'edificazione si attua mediante piani particolareggiati di iniziativa privata di cui all'art. 6 delle presenti norme. Questi dovranno prevedere, oltre alle zone per gli insediamenti residenziali gli spazi pubblici localizzati nelle aree

individuate dalle tavole di Piano nella misura di almeno 25 mq/ab.

E' consentito nei lotti interclusi inedificati, aventi superficie non superiore a 2.000 mq, il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di Piano particolareggiato o di altro strumento attuativo.

Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale di 0,30 mc/mq.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore a

2.1mq, con un massimo incremento possibile pari al 20%, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data del 30/12/1994 e deve essere delimitato, per almeno due lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già regolarmente realizzati o in corso di realizzazione oppure per i quali sia possibile la sanatoria e, per i restanti lati, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico.

Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti comma valgono le seguenti prescrizioni edilizie:

- l'altezza massima non dovrà 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 inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà,



comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggiante sia finestrata;

-Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00.

4)Lo strumento urbanistico attuativo dovrà sempre definire e disciplinare l'insieme delle sistemazioni esterne nonché indicare i materiali e le tecnologie esecutive delle opere che si intendono eseguire, i colori e gli elementi di arredo naturali ed artificiali e il complesso delle opere di urbanizzazione primaria, oltrechè l'esatta illustrazione planovolumetrica dei nuovi edifici stabilendone gli allineamenti.

La soluzione urbanistica dovrà tener conto:

-della miglior accessibilità veicolare garantendo al massimo la visibilità e la sicurezza nello scorrimento e prevedere, ove possibile, la separazione dei percorsi pedonali da quelli veicolari;

-dei valori morfologici, ambientali e paesaggistici delle aree interessate.

5)Nella zona D è consentita l'apertura di pubblici esercizi, uffici, negozi per il commercio al dettaglio e attività artigianali compatibili, nella misura massima del 20% della volumetria ammessa nella singola sottozona, purché queste attività non siano né nocive, né moleste e purché siano previste nello strumento urbanistico attuativo individuando un idoneo numero di parcheggi in relazione al tipo di attività prevista.

6)Nella zona D la viabilità interna dovrà avere le seguenti caratteristiche inderogabili:

a)strade a doppio senso di marcia:

-sede viaria (carreggiate più banchina): = ml 7,50;

-per ogni lato per marciapiedi, percorsi ciclabili e/o viali alberati: = ml 2,50;

b)strade a senso unico di marcia:

-di sede viaria (carreggiate più banchina): = ml 5,00;

-per ogni lato per marciapiedi, percorsi ciclabili e/o viali alberati: = ml 2,00.

7)Nei piani urbanistici attuativi, e in particolare nei piani di lottizzazione convenzionata, dovranno essere previste le opere di urbanizzazione primarie e cioè: verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, strade e percorsi pedonali, fognature, rete idrica, rete del gas, rete di distribuzione elettrica e della pubblica illuminazione di strade e piazze.

I relativi oneri, ivi compresa la cessione gratuita delle aree delle strade, parcheggi e verde pubblico, devono essere assunti integralmente a carico dei proprietari interessati al piano urbanistico attuativo; l'obbligo dei proprietari va riferito soltanto alle opere di urbanizzazione al

diretto servizio degli insediamenti che formano oggetto del piano attuativo.

Gli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria sono determinati dal Comune ai sensi della L. 10/77.



8)La convenzione dovrà tra l'altro prevedere:

- la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
- l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- i termini, non superiori all'inizio lavori dei fabbricati, entro i quali devono essere eseguite e collaudate le opere di urbanizzazione;
- congrue garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione.

9)Nel caso di intervento anticipato rispetto allo strumento attuativo, dovranno essere reperiti e ceduti gratuitamente al Comune gli spazi necessari per la viabilità e per i parcheggi all'interno dei lotti interessati.

10)Gli strumenti attuativi dovranno individuare gli spazi necessari per usi pubblici (verde, servizi, viabilità, parcheggi) e acquisirli gratuitamente, accorpando la cubatura relativa a tali aree secondo l'indice de edificabilità territoriale, ricorrendo, ove occorra al comparto edificatorio.

L'area sulla quale insiste il presente fabbricato risulta vincolata ai sensi del D.L.vo 42/2004 e precisamente individuata nel P.T.P. regionale in Zona LA7/4 "Zone compromesse: aree di insediamento diffuso" e pertanto soggetto alla relativa normativa.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Per il fabbricato oggetto della presente esecuzione è stato espresso parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Lariano in data 01.07.1970, senza però che venisse successivamente rilasciato relativo Nulla Osta Edilizio.

In data 25.03.1986 veniva inoltrata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, Mod. B (cambio della destinazione d'uso), limitatamente ad una superficie utile di mq. 32,14.

La pratica, in corso di definizione, risultava completa dei seguenti documenti:

- ) copie elaborati grafici;
- ) relazione tecnico illustrativa;
- ) dichiarazione epoca abuso;
- ) accatastamenti;
- ) versamento di Lire 200.000 a titolo di oblazione in autodeduzione;
- ) versamento diritti di segreteria di Lire 30.000;
- ) versamento oneri concessori di Lire 100.239.

In data 17.08.2001 viene rilasciato Nulla Osta Ambientale (parere ai sensi dell'art. 32 L. 47/85) giusta determinazione n. 101 del 17.08.2001.

A seguito di quanto verificato in sede di accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio Tecnico e Condono edilizio del Comune di Lariano, lo scrivente ha potuto constatare, congiuntamente al personale addetto, che, seppur la domanda di condono è stata limitata ad una superficie per cambio della destinazione d'uso, la stessa deve intendersi estesa all'interno fabbricato per abuso totale in Tipologia 1.

Inoltre il nulla osta Ambientale espresso con Determinazione n. 101 del 17.08.2001 deve ritenersi non più valido in quanto decorso ormai 5 anni dalla data di rilascio; pertanto si rende necessario fare nuova richiesta di parere ai sensi dell'art. 32 Legge 47/85.

Pertanto, alla luce di quanto rilevato, il sottoscritto ha determinato gli importi da corrispondere al Comune di Lariano a differenza di quanto già versato per il ritiro del Permesso di Costruire in sanatoria:

- ) differenza oneri concessori € 2.877,48;
- ) differenza oblazione € 3.599,06, (50% allo stato e 50% al comune di appartenenza);
- ) differenza diritti di istruttoria € 212,22;
- ) Diritti di istruttoria per nuova richiesta di N.O. Ambientale ai sensi dell'art. 32 L. 47/85 € 300,00.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

In sede di sopralluoghi effettuati in data 16.12.2015 e 28.12.2015 il sottoscritto ha rilevato, rispetto al progetto di condono edilizio in atti presso l'ufficio condono edilizio del Comune di Lariano, che:

- ) sono stati realizzati ampliamenti abusivi sia al piano terra che al piano primo;
- ) l'immobile è stato fisicamente frazionato in due unità abitative;
- ) al piano terra il vano destinato a locale cantina è stato adibito a soggiorno con angolo cottura, servizio igienico e camera.

Il tutto meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato che forma parte integrante della presente.

Gli interventi sopra descritti non sono suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto il fabbricato è oggetto di condono edilizio Legge 47/85, la cui pratica ad oggi non è stata ancora definita.



La giurisprudenza, in materia, sostiene che non siano possibili interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia ed ovviamente di ampliamento su immobili oggetto di condono edilizio.

Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato, non sussiste totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto di condono edilizio in atti presso l'ufficio condono edilizio del Comune di Lariano.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di unica proprietà isolata e pertanto non esistono oneri condominiali.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto, vista la conformità del bene, ritiene di formare un unico lotto, anche alla luce dello stato dei luoghi rilevato rispetto allo stato urbanistico in corso di definizione.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via E. Fermi, 34

Trattasi di villino per civile abitazione su due livelli, con corte esclusiva di mq.1.415,00 circa, ubicato nel territorio del Comune di Lariano, e precisamente in via E. Fermi, 34. Lungo la strada statale SS 600 Ariana, si svolta in via Arcioni; percorsi circa ml. 500,00, si svolta sulla destra per immettersi in via Enrico Fermi. Il fabbricato oggetto della presente si trova dopo circa ml. 450,00 sul lato destro della strada comunale. Il Fabbricato è distinto in Catasto urbano al foglio 23 mappale 857 sub 2 e 4 abitazione e corte esclusiva, sub 3 locale garage, sub 5 area urbana di mq. 165,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 857, Sub. 2-4, Categoria A2 - Fg. 23, Part. 857, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 23, Part. 857, Sub. 5, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 288.434,00

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, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il criterio di stima ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili similari, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili),



valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare. Da quanto sopra esposto sono scaturiti valori unitari che vanno da un minimo di € 1.200,00/mq. ad un massimo di € 1.700,00 (O.M.I.) e da € 1.131,00/mq. ad un massimo di € 1.654,00/mq. (Borsino immobiliare) da calcolarsi sulla superficie convenzionale; in merito alle due valutazioni, il sottoscritto ritiene che quella del Borsino immobiliare sia più attendibile anche in funzione dell'individuazione della zona e dello stato di conservazione dell'immobile. Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione dell'immobile in buone condizioni, con una dotazione logistica di impianti funzionale, anno e modalità di costruzione, qualità delle finiture, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. In base a tali considerazioni, si è determinato un prezzo unitario pari ad € 1.450,00/mq.

| Identificativo corpo                                 | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villetta Lariano (RM) - via E. Fermi, 34 | 198,92 mq                | 1.450,00 €/mq   | € 288.434,00       | 100,00           | € 288.434,00 |
| Totale lotto:  |                          |                 |                    |                  | € 288.434,00 |

Valore di stima: € 288.434,00

Deprezzamento del 15,99 %

**Valore finale di stima: € 242.313,40**

In sede di sopralluoghi effettuati in data 16.12.2015 e 28.12.2015 il sottoscritto ha rilevato, rispetto al progetto di condono edilizio in atti presso l'ufficio condono edilizio del Comune di Lariano, che:

- ) sono stati realizzati ampliamenti abusivi sia al piano terra che al piano primo;
- ) l'immobile è stato fisicamente frazionato in due unità abitative;
- ) al piano terra il vano destinato a locale cantina è stato adibito a soggiorno con angolo cottura, servizio igienico e camera.

Il tutto meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato che forma parte integrante della presente.

Gli interventi sopra descritti non sono suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto il fabbricato è oggetto di condono edilizio Legge 47/85, la cui pratica ad oggi non è stata ancora definita.

La giurisprudenza, in materia, sostiene che non siano possibili interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia ed ovviamente di ampliamento su immobili oggetto di condono edilizio.

Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato, non sussiste totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto di condono edilizio in atti presso l'ufficio condono edilizio del Comune di Lariano.

Alla luce di quanto sopra esposto, al valore di stima dovranno essere decurtati sia i costi da sostenere per il completamento della pratica edilizia in sanatoria, sia i costi relativi alla bonifica e ripristino dello stato in corso di legittimazione consistenti nella demolizione delle porzioni abusive non suscettibili di sanatoria e conseguente trasporto a pubblica discarica del materiale di risulta.

Pertanto, alla luce di quanto rilevato, il sottoscritto ha determinato gli importi da corrispondere al Comune di Lariano a differenza di quanto già versato per il ritiro del Permesso di Costruire in sanatoria:

- ) differenza oneri concessori € 2.877,48;
- ) differenza oblazione € 3.599,06, (50% allo stato e 50% al comune di appartenenza);
- ) differenza diritti di istruttoria € 212,22;
- ) Diritti di istruttoria per nuova richiesta di N.O. Ambientale ai sensi dell'art. 32 L. 47/85 € 300,00;
- ) spese tecniche professionali quantificate in € 2.000,00.

TOTALE ONERI PER COMPLETAMENTO PRATICA CONDONO EDILIZIO € 8.988,76

COSTI DEMOLIZIONE E TRASPORTO PUBBLICA DISCARICA MATERIALE DI RISULTA

Di seguito vengono riportati i costi relativi alla demolizione e bonifica delle porzioni abusive non suscettibili di sanatoria edilizia:

1) Volume in demolizione (vedasi calcolo riportato sull'elaborato grafico) mc. 304,36

A 3.01.2 Demolizione di muratura di qualsiasi genere, forma e spessore nonché di volte e volticine compresi intonaci, rivestimenti, coibenti, tubazioni di qualsiasi natura (canalizzazioni idriche, termiche, elettriche, telefoniche, gas ecc.), eseguita con martello demolitore ed a qualsiasi altezza o profondità:

mc. 304,36 x € 101,44/mc = € 30.874,28;

A 3.03.5. Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, con qualunque mezzo, di materiale proveniente da demolizioni e scavi:

mc. 304,36 x 1,06 = 322,62 ton x € 8,42/ton = € 2.716,48;

A 3.03.7. Compenso alle discariche autorizzate o impianto di riciclaggio, comprensivo tutti gli oneri, tasse e contributi, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti speciali inerti:

322,62 ton x € 11,00/ton = € 3.548,82.

TOTALE ONERI DEMOLIZIONE E TRASPORTO PUBBLICA DISCARICA € 37.139,58.

TOTALE ONERI COMPLETAMENTO SANATORIA E DEMOLIZIONI € 46.128,34



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In sede di sopralluoghi effettuati in data 16.12.2015 e 28.12.2015 il sottoscritto ha rilevato, rispetto al progetto di condono edilizio in atti presso l'ufficio condono edilizio del Comune di Lariano, che:

- ) sono stati realizzati ampliamenti abusivi sia al piano terra che al piano primo;
- ) l'immobile è stato fisicamente frazionato in due unità abitative;
- ) al piano terra il vano destinato a locale cantina è stato adibito a soggiorno con angolo cottura, servizio igienico e camera.

Il tutto meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato che forma parte integrante della presente.

Gli interventi sopra descritti non sono suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto il fabbricato è oggetto di condono edilizio Legge 47/85, la cui pratica ad oggi non è stata ancora definita.

La giurisprudenza, in materia, sostiene che non siano possibili interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia ed ovviamente di ampliamento su immobili oggetto di condono edilizio.

Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato, non sussiste totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi, il progetto di condono edilizio in atti presso l'ufficio condono edilizio del Comune di Lariano e lo stato catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 01/02/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Tosti Francesco

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Nomina e fissazione prima udienza
- ✓ Altri allegati - Verbale di giuramento
- ✓ Atto di provenienza - Atto di donazione e divisione rep. 59752 Notaio Caparrelli
- ✓ Altri allegati - certificazione notarile Notaio Berionne
- ✓ Altri allegati - relazione preliminare Avv. Giallanella
- ✓ Altri allegati - istanza di vendita

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





- ✓ Altri allegati - Verbale di pignoramento on notifiche
- ✓ Altri allegati - nota di trascrizione pignoramento
- ✓ Altri allegati - lettera comunicazione per sopralluogo con notifiche
- ✓ Altri allegati - Richiesta accesso agli atti con ricevuta consegna pec
- ✓ Altri allegati - Domanda di Condono Legge 47/85 Mod. B - R con versamento oblazione in autodeduzione
- ✓ Concessione edilizia - Progetto allegato alla Pratica di sanatoria n. 232
- ✓ Concessione edilizia - Relazione tecnica allegata alla pratica di sanatoria
- ✓ Concessione edilizia - Determina n. 101 del 17.08.2001 - parere ai sensi dell'art. 32 Legge 47/85
- ✓ Concessione edilizia - Dichiarazione sostitutiva atto notorietà epoca abuso
- ✓ Concessione edilizia - Versamenti diritti segreteria e oneri concessori
- ✓ Estratti di mappa - estratto di mappa aggiornato
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Norme tecniche di attuazione P.R.G.
- ✓ Tavola del progetto - Elaborato grafico stato legittimato - rilevato - abusi edilizi
- ✓ Planimetrie catastali - Plan catastale sub. 2 e 4 abitazione e pertinenze
- ✓ Planimetrie catastali - Plan catastale sub. 3 garage
- ✓ Planimetrie catastali - Plan catastale sub. 5 area urbana
- ✓ Visure e schede catastali - Domanda di voltura come da atto rep. 59752 del 24.03.1994
- ✓ Visure e schede catastali - Domanda di voltura per morte rziale  
ricongiungimento usufrutto
- ✓ Visure e schede catastali - Domanda di voltura per morte ,congiungimento  
usufrutto
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica mappale 857 sub. 2 e 4
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica mappale 857 sub. 3
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica mappale 857 sub. 5
- ✓ Altri allegati - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
- ✓ Altri allegati - quotazioni borsino
- ✓ Altri allegati - Lariano - Andamento, previsione quotazioni immobili e mercato immobiliare  
Lariano - Immobiliare
- ✓ Altri allegati - A.P.E. Attesta prestazione energetica

- ✓ Foto - Relazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Invio relazione legale creditore procedente - pec
- ✓ Altri allegati - Invio relazione parte eseguita a mezzo di R.R.
- ✓ Altri allegati - Concessione di proroga
- ✓ Altri allegati - Nota di deposito atto di mutuo, cessione crediti, certificato di morte Poverini Ines
- ✓ Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Fattura notaio Caparrelli
- ✓ Altri allegati - Diritti Catastali per n. 3 domande di voltura
- ✓ Altri allegati - Fattura Stampa [REDACTED]
- ✓ Altri allegati - Perizia d.lgs 196\_03 formato privacy

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via E. Fermi, 34

Trattasi di villino per civile abitazione su due livelli, con corte esclusiva di mq.1.415,00 circa, ubicato nel territorio del Comune di Lariano, e precisamente in via E. Fermi, 34. Lungo la strada statale SS 600 Ariana, si svolta in via Arcioni; percorsi circa ml. 500,00, si svolta sulla destra per immettersi in via Enrico Fermi. Il fabbricato oggetto della presente si trova dopo circa ml. 450,00 sul lato destro della strada comunale. Il Fabbricato è distinto in Catasto urbano al foglio 23 mappale 857 sub 2 e 4 abitazione e corte esclusiva, sub 3 locale garage, sub 5 area urbana di mq. 165,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 857, Sub. 2-4, Categoria A2 - Fg. 23, Part. 857, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 23, Part. 857, Sub. 5, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo Il P.R.G. vigente del Comune di Lariano, l'area sulla quale insiste il fabbricato oggetto della presente ricade in Zona D "Edilizia residenziale di espansione", sottozona D1 "edilizia residenziale di iniziativa privata" ai sensi dell'Art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione. In tale zona rientrano le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi a carattere residenziale di iniziativa pubblica nonché le aree su cui il PdF aveva già previsto l'ampliamento. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste dai punti a), d), e), f), g), e h), purché queste attività non siano né nocive, né moleste e purché siano previste nello strumento urbanistico attuativo, individuando un idoneo numero di parcheggi in relazione al tipo di attività prevista. Sui singoli terreni attualmente gravati da uso civico la presente destinazione di piano avrà valore subordinatamente all'affrancazione. 1)La zona D è divisa nelle seguenti sottozone: a)D1: edilizia residenziale di iniziativa privata (già prevista nel PdF ed in buona parte realizzata); b)D2: edilizia residenziale di iniziativa pubblica (aree P.E.E.P.). 2)L'edificazione della zona D avverrà: a mezzo di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata per quanto riguarda la sottozona D1 oppure di iniziativa pubblica (P.P.E., P.E.E.P.) per quanto riguarda la sottozona D2. Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto dei parametri, dei limiti e dei vincoli di cui alle presenti norme. 3)I piani attuativi dovranno osservare le percentuali di superficie e cubatura corrispondenti alla densità territoriale di 30 ab/ha nella sottozona D1 e di 100 ab/ha nella sottozona D2. Detti piani attuativi dovranno essere estesi alle singole aree omogenee delimitate da zone con destinazione diversa oppure da "viabilità di connessione territoriale". Sarà tuttavia possibile prevedere anche stralci funzionali da convenzionare separatamente nel caso di aree rimaste libere all'interno di zone edificate. I Piani Particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità nonché le aree libere o parzialmente edificate nella quale dovrà essere concentrata l'edificabilità consentita nelle aree stesse. All'interno dei comparti minimi di intervento l'edificazione si attua mediante piani particolareggiati di iniziativa privata di cui all'art. 6 delle presenti norme. Questi dovranno prevedere, oltre alle zone per gli insediamenti residenziali gli spazi pubblici localizzati nelle aree individuate dalle tavole di Piano nella misura di almeno 25 mq/ab. E' consentito nei lotti interclusi inedificati, aventi superficie non superiore a 2.000 mq, il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di Piano particolareggiato o di altro strumento attuativo. Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale di 0,30 mc/mq. Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore a





2.1mq, con un massimo incremento possibile pari al 20%, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data del 30/12/1994 e deve essere delimitato, per almeno due lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già regolarmente realizzati o in corso di realizzazione oppure per i quali sia possibile la sanatoria e, per i restanti lati, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico. Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti comma valgono le seguenti prescrizioni edilizie: -l'altezza massima non dovrà 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 inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggiante sia finestrata; -Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00. 4)Lo strumento urbanistico attuativo dovrà sempre definire e disciplinare l'insieme delle sistemazioni esterne nonché indicare i materiali e le tecnologie esecutive delle opere che si intendono eseguire, i colori e gli elementi di arredo naturali ed artificiali e il complesso delle opere di urbanizzazione primaria, oltreché l'esatta illustrazione planovolumetrica dei nuovi edifici stabilendone gli allineamenti. La soluzione urbanistica dovrà tener conto: -della miglior accessibilità veicolare garantendo al massimo la visibilità e la sicurezza nello scorrimento e prevedere, ove possibile, la separazione dei percorsi pedonali da quelli veicolari; -dei valori morfologici, ambientali e paesaggistici delle aree interessate. 5)Nella zona D è consentita l'apertura di pubblici esercizi, uffici, negozi per il commercio al dettaglio e attività artigianali compatibili, nella misura massima del 20% della volumetria ammessa nella singola sottozona, purché queste attività non siano né nocive, né moleste e purché siano previste nello strumento urbanistico attuativo individuando un idoneo numero di parcheggi in relazione al tipo di attività prevista. 6)Nella zona D la viabilità interna dovrà avere le seguenti caratteristiche inderogabili: a)strade a doppio senso di marcia: -sede viaria (carreggiate più banchina): = ml 7,50; -per ogni lato per marciapiedi, percorsi ciclabili e/o viali alberati: = ml 2,50; b)strade a senso unico di marcia: -di sede viaria (carreggiate più banchina): = ml 5,00; -per ogni lato per marciapiedi, percorsi ciclabili e/o viali alberati: = ml 2,00. 7)Nei piani urbanistici attuativi, e in particolare nei piani di lottizzazione convenzionata, dovranno essere previste le opere di urbanizzazione primarie e cioè: verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, strade e percorsi pedonali, fognature, rete idrica, rete del gas, rete di distribuzione elettrica e della pubblica illuminazione di strade e piazze. I relativi oneri, ivi compresa la cessione gratuita delle aree delle strade, parcheggi e verde pubblico, devono essere assunti integralmente a carico dei proprietari interessati al piano urbanistico attuativo; l'obbligo dei proprietari va riferito soltanto alle opere di urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti che formano oggetto del piano attuativo. Gli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria sono determinati dal Comune ai sensi della L. 10/77. 8)La convenzione dovrà tra l'altro prevedere: -la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria; -l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; -i termini, non superiori all'inizio lavori dei fabbricati, entro i quali devono essere eseguite e collaudate le opere di urbanizzazione; -congrue garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione. 9)Nel caso di intervento anticipato rispetto allo strumento attuativo, dovranno essere reperiti e ceduti gratuitamente al Comune gli spazi necessari per la viabilità e per i parcheggi all'interno dei lotti interessati. 10)Gli strumenti attuativi dovranno individuare gli spazi necessari per usi pubblici (verde, servizi, viabilità, parcheggi) e acquisirli gratuitamente, accorpendo la cubatura relativa a tali aree secondo l'indice di edificabilità territoriale, ricorrendo, ove occorra al comparto edificatorio. L'area sulla quale insiste il presente fabbricato risulta vincolata ai sensi



del D.L.vo 42/2004 e precisamente individuata nel P.T.P. regionale in Zona LA7/4 "Zone compromesse: aree di insediamento diffuso" e pertanto soggetto alla relativa normativa.

Prezzo base d'asta: € 242.313,40

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
 ESECUZIONE IMMOBILIARE 613/2014 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 242.313,40

| Bene N° 1 - Villetta    |   |            |           |
|-------------------------|---|------------|-----------|
| Ubicazione:             | Lariano (RM) - via E. Fermi, 34   |            |           |
| Diritto reale:          | Proprietà   | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:     | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 857, Sub. 2-4, Categoria A2 - Fg. 23, Part. 857, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 23, Part. 857, Sub. 5, Categoria F1  | Superficie | 198,92 mq |
| Pertinenze:             |   | Superficie |           |
| Stato conservativo:     | L'immobile, come rilevato in sede di sopralluoghi effettuati in data 16.12.2015 e 28.12.2015, risulta occupato, per una parte dall'esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] e per l'altra parte dal figlio. Non risultano in essere contratti di locazione.   |            |           |
| Descrizione:            | Trattasi di villino per civile abitazione su due livelli, con corte esclusiva di mq.1.415,00 circa, ubicato nel territorio del Comune di Lariano, e precisamente in via E. Fermi, 34. Lungo la strada statale SS 600 Ariana, si svolta in via Arcioni; percorsi circa ml. 500,00, si svolta sulla destra per immettersi in via Enrico Fermi. Il fabbricato oggetto della presente si trova dopo circa ml. 450,00 sul lato destro della strada comunale. Il fabbricato è distinto in Catasto urbano al foglio 23 mappale 857 sub 2 e 4 abitazione e corte esclusiva, sub 3 locale garage, sub 5 area urbana di mq. 165,00. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA: | NO  |            |           |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 07/12/2009  
Reg. gen. 7964 - Reg. part. 2360  
Quota: 1/1  
Importo: € 192.000,00  
A favore di Banca di Credito Cooperativo Giuseppe Toniolo Sco. Coop.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 96.000,00  
Percentuale interessi: 6,00 %  
Rogante: Notaio ##Mariconda Salvatore##  
Data: 03/12/2009  
N° repertorio: 5826  
N° raccolta: 4051

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 02/10/2014  
Reg. gen. 4075 - Reg. part. 3198  
Quota: 1/1  
A favore di FEDERLUS FACTORING S.p.A.  
Contro [REDACTED]

