

# TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Flavoni Flavio, nell'Esecuzione Immobiliare 301/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Velletri (RM) - Via Castello D'Ariano 130, piano T-1°.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Lariano (RM) - Via Roma 146, piano T-1°.....	4
Lotto 1 .....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Lotto 2 .....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini .....	9
Consistenza .....	9
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
<b>Lotto 1</b> .....	12
<b>Lotto 2</b> .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto 1</b> .....	16



<b>Lotto 2</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 301/2022 del R.G.E.....	17
<b>Lotto 1</b> .....	17
<b>Lotto 2</b> .....	17



## INCARICO

---

All'udienza del 26/11/2022, il sottoscritto Geom. Flavoni Flavio, con studio in Viale G. Oberdan, 2 - 00049 - Velletri (RM), email flavio.flavoni@libero.it, PEC flavio.flavoni@geopec.it, Tel. 06 96 35 012, Fax 06 96 35 012, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Velletri (RM) - Via Castello D'Ariano 130, piano T-1°
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Lariano (RM) - Via Roma 146, piano T-1°

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA CASTELLO D'ARIANO 130, PIANO T-1°**

---

Fabbricato residenziale composto da due piani fuori terra residenziali con corte annessa e garage al piano terra.

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

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA ROMA 146, PIANO T-1°**

---

Locale commerciale composto da piano terra e primo ubicato in Via Roma civico 146.

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

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Velletri (RM) - Via Castello D'Ariano 130, piano T-1°

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONFINI

L'immobile confina a sud-ovest, con la particella 94 sub 507 foglio 9 del Comune di Lariano graffata particella 3061, a nord-est con la p.lla 94 sub 503-504 e 505 foglio 9 Comune di Lariano graffata particella 2755, ad est con strada Comunale Via Castello D'Ariano.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	126,24 mq	165,75 mq	1,00	165,75 mq	2,90 m	Terra
Abitazione piano primo	102,48 mq	132,73 mq	1,00	132,73 mq	2,80 m	Primo
Autorimessa	67,77 mq	86,69 mq	0,30	26,01 mq	2,70 m	Terra
ripostiglio esterno	5,65 mq	7,80 mq	0,25	1,95 mq	2,60 m	Terra
Portico	33,75 mq	33,75 mq	0,30	10,13 mq	20,80 m	Terra
Balconi	25,20 mq	25,20 mq	0,25	6,30 mq	0,00 m	Primo
Cortile	51,00 mq	51,00 mq	0,18	9,18 mq	0,00 m	Terra
Giardino	453,00 mq	453,00 mq	0,07	31,71 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>383,76 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>383,76 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è divisibile in quanto nello stato di fatto si è in presenza di una unità immobiliare residenziale al piano terra e una al piano primo con ingressi indipendenti dall'area esterna.



## 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	94	501		A2	4	11	314 mq	1107,8 €	T-1	2753,2756
	9	94	502		C6	3	49	58 mq	111,35 €	T	
	9	2757			F1			102 mq		T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, le difformità riscontrate sono le seguenti:

al piano terra sono state realizzate delle pareti all'interno del locale garage per ricavare un disimpegno di collegamento tra l'abitazione e la cantina, quest'ultima trasformata in camera da letto, è stata inoltre tamponata la porta di collegamento tra piano terra e la scala di accesso al piano primo per dividere l'immobile da una a due unità immobiliari (una la piano terra ed una al piano primo);

al piano primo, nella seconda unità immobiliare di fatto, sono state demolite delle pareti interne per creare il vano soggiorno, inoltre è stato eliminato un bagno per ricavarne la cucina.

Inoltre la toponomastica riportata in visura non corrisponde alla toponomastica sei luoghi, precisamente il numero civico corretto è il 130 e non 134.

Il tutto come meglio rappresentato nelle planimetrie allegate tra stato legittimato e stato dei luoghi.

Sono necessarie variazioni catastali per frazionamento da una a due unità immobiliari e diversa distribuzione degli spazi interni, variazione toponomastica.

## STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile si trovava in buono stato conservativo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in diversi periodi, è costituita parte in muratura alla romana e parte in blocchi di tufo su fondazioni gettate a sacco.

La copertura è a tetto in legno con soprastante manto di tegole, gli intonaci interni sono del tipo civile con tinteggiatura a tempera. I pavimenti sono in ceramica e monocottura, i rivestimenti sempre in piastrelle di ceramica, gli infissi sono parte in legno e persiane alla romana e parte con grate in ferro battuto.

L'approvvigionamento idrico è garantito dalla rete idrica pubblica, lo smaltimento delle acque reflue mediante allaccio alla fognatura pubblica su Via Castello D'Ariano.

Esternamente al fabbricato l'area adibita a giardino/corte si presenta parte pavimentata in porfido e parte a

verde dove sono presenti siepi e piante da giardino, il tutto come da documentazione fotografica allegata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con i propri familiari.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2007 al 09/05/2023	**** Omissis ****	<b>SENTENZA AUTORITA' GIUDIZIARIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI VELLETRI	26/01/2007	3119	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			06/02/2007		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove è ubicato l'immobile è destinata dal vigente piano regolatore del Comune di Lariano a zona C sottozona C2 con i.f. 1,5mc/mq, inoltre risulta vincolata ai sensi della Legge ex 12497/97 8vincolo paesaggistico-panoramico).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato legittimato con concessione edilizia a sanatoria Legge 47/85 n.337 del 15.03.2002 rilasciata dal Comune di Lariano, successivamente in data 30.04.2002 è stata rilasciata sempre dal Comune di Lariano,

concessione edilizia n.30 del 30.04.2002 per ristrutturazione edilizia, cambio della destinazione d'uso di parte del piano terra da locale commerciale ad abitazione e fusione di unità immobiliari.

Per la suddetta concessione di ristrutturazione è stato presentato inizio lavori del 06.06.2002 prot.n.5873



Non sussiste corrispondenza catastale, le difformità riscontrate sono le seguenti:

al piano terra sono state realizzate delle pareti all'interno del locale garage per ricavare un disimpegno di collegamento tra l'abitazione e la cantina, quest'ultima trasformata in camera da letto, è stata inoltre tamponata la porta di collegamento tra piano terra e la scala di accesso al piano primo per dividere l'immobile da una a due unità immobiliari (una la piano terra ed una al piano primo);

al piano primo, nella seconda unità immobiliare di fatto, sono state demolite delle pareti interne per creare il vano soggiorno, inoltre è stato eliminato un bagno per ricavarne la cucina.

Gli impianti tecnologici risultano revisionati con la ristrutturazione autorizzata con concessione edilizia n.30/2002, ma non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono oneri condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Lariano (RM) - Via Roma 146, piano T-1°

## 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 \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



## CONFINI

Il locale commerciale confina ad ovest con le p.lle 3536 e 506, ad nord- est con la p.lla 547, a sud ovest con la strada Viale Roma.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	59,85 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	3,50 m	Terra
Negozi	41,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	2,90 m	Primo
Terrazza	26,20 mq	28,00 mq	0,25	7,00 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>134,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>134,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## 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	248	508		C1	5	104	136 mq	1901,39 €	T-1	

### Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO



Al momento del sopralluogo l'immobile si trovava in discreto stato conservativo, precisamente il piano terra necessita delle opere di manutenzione nei locali retrostanti (bagno e ripostiglio).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura portante su fondazioni presumibilmente a sacco, solaio di interpiano in latero cemento, quello di copertura sempre in latero cemento e tetto a due falde del tipo riportato. Pavimentazione interna in ceramica, rivestimenti in ceramica, infissi in alluminio e vetro, gli impianti tecnologici necessitano di revisione.

L'approvvigionamento idrico è garantito da acquedotto pubblico, gli scarichi dei reflui sono allacciati alla pubblica fognatura su Viale Roma.

Il locale necessita di manutenzione, si sono riscontrati al piano terra delle infiltrazioni di acque piovane dal sovrastante terrazzo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 22/10/2004	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/07/1987		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 18/04/2004 al 09/05/2023	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			18/10/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

			22/10/2004		
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>DONAZIONE</b>					
Dal 22/10/2004 al 09/05/2023	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			18/10/2004		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			22/10/2004		
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade su area destinata dal Vigente PRG del Comune di Lariano a zona B sottozona B3 di completamento, inoltre l'area risulta vincolata ai sensi del D.Lgs 42/04 ex Legge 1497/39 vincolo paesaggistico-panoramico, il Piano territoriale paesistico della Regione Lazio, destina l'area a "Paesaggio degli insediamenti urbani-tessuto urbano.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta legittimato con permesso di costruire n.07/05 rilasciato dal Comune di Lariano in data 14/02/2005 con determinazione Comunale in sub-delega n.262 del 27/04/2004. Successivamente è stata presentata SCIA prot.1453 del 27/01/2016 per opere di finitura e completamento interventi oggetto di titoli abilitativi scaduti.



Sussiste corrispondenza tra stato dei luoghi e ultimo progetto allegato all'ultima autorizzazione SCIA prot.1453/2016.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono vincoli condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Velletri (RM) - Via Castello D'Ariano 130, piano T-1°  
Fabbricato residenziale composto da due piani fuori terra residenziali con corte annessa e garage al piano terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 94, Sub. 501, Categoria A2, Graffato 2753,2756 - Fg. 9, Part. 94, Sub. 502, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 2757, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 351.000,00  
Il criterio di stima ritenuto idoneo adottare per la valutazione dell'immobile è quello per comparazione a beni simili posti in vendita, dai valori e consistenze note, confrontati altresì con i Borsini Immobiliari e dall'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P., tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile (intrinseche ed estrinseche), rispetto a quello preso in esame con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato delle rifiniture e conservazione ed applicare alle superfici commerciali di cui si dispone, originando quello che può intendersi il più probabile valore di mercato, che tale immobile avrebbe attualmente in regime di libera contrattazione, ovvero l'appetibilità commerciale sul mercato immobiliare. In base a tali considerazioni, allo stato conservativo in cui si trova l'immobile, alle rifiniture, all'impiantistica, si è determinato un prezzo unitario per l'immobile in esame in €1250/Mq. ed applicato alle consistenze che seguono, si ottiene il più probabile valore di mercato ricavato.  $Mq.308,76 \times €. 1250,00 = €. 385.950,00$  Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato con quello ricavato dalla capitalizzazione dei redditi prodotto da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato in € 1200,00 mensili. Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di  $(1200,00,00 \times 12) = € 14.400,00$  lordo, che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:  $€ 14.400,00 \times (-30\%) = € 10.080,00$ , capitalizzato al tasso del 3,00% esprime un valore:  $a/r = € 10.080,00 / 3,00 \% = €. 336.000,00$ . Si ritiene che il valore dell'immobile si debba mediare tenendo conto dei due valore ricavati con i due metodi estimativi come segue:  $€.385.950,00 + 336.000,00 / 2 =$  ad € 360.975,00 arrotondato per eccesso ad €361.000,00.  
In considerazione delle difformità urbanistiche riscontrate le stesse sono suscettibili di regolarizzazione mediante SCIA a sanatoria art.22 e 37 del DPR 380/01 con un costo (onorari professionali e oblazione) quantificabili sommariamente in €10.000,00 circa.



Pertanto il valore di stima decurtate le spese di cui sopra è pari ad €351.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villa Velletri (RM) - Via Castello D'Ariano 130, piano T-1°	383,76 mq	0,00 €/mq	€ 361.000,00	100,00%	€ 351.000,00
				Valore di stima:	€ 351.000,00

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Lariano (RM) - Via Roma 146, piano T-1°  
 Locale commerciale composto da piano terra e primo ubicato in Via Roma civico 146.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 248, Sub. 508, Categoria C1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 154.000,00

Il criterio di stima ritenuto idoneo adottare per la valutazione dell'immobile è quello per comparazione a beni simili posti in vendita, dai valori e consistenze note, confrontati altresì con i Borsini Immobiliari e dall'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P., tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile (intrinseche ed estrinseche), rispetto a quello preso in esame con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato delle rifiniture e conservazione ed applicare alle superfici commerciali di cui si dispone, originando quello che può intendersi il più probabile valore di mercato, che tale immobile avrebbe attualmente in regime di libera contrattazione, ovvero l'appetibilità commerciale sul mercato immobiliare. In base a tali considerazioni, allo stato conservativo in cui si trova l'immobile, alle rifiniture, all'impiantistica, si è determinato un prezzo unitario per l'immobile in esame in €.1000,00/Mq. ed applicato alle consistenze che seguono, si ottiene il più probabile valore di mercato ricavato.  $Mq.134,00 \times \text{€} 1.000,00 = \text{€} 134.000,00$ . Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato con quello ricavato dalla capitalizzazione dei redditi prodotto da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato in € 1000,00 mensili. Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di  $(1000,00,00 \times 12) = \text{€} 12.000,00$  lordo, che ridotto di una percentuale globale del 35% per le spese generali esprime un reddito netto di:  $\text{€} 12.000,00 \times (-35\%) = \text{€} 7800,00$ , capitalizzato al tasso del 4,50% esprime un valore:  $a/r = \text{€} 7800/4,50\% = \text{€} 173.333,00$ . Si ritiene che il valore dell'immobile si debba mediare tenendo conto dei due valore ricavati con i due metodi estimativi come segue:  $\text{€} 134.000,00 + 173.333,00/2 =$  ad € 153.666,00 arrotondato per eccesso ad €154.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale Lariano (RM) - Via	134,00 mq	0,00 €/mq	€ 154.000,00	100%	€ 154.000,00

Roma 146, piano T-1°						
					Valore di stima:	€ 154.000,00



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

Velletri, li 06/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Flavoni Flavio

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione edilizia n.30/2002 lotto 1
- ✓ Tavola del progetto - elab. grafico lotto 1 allegato alla concessione n.30/2022
- ✓ Altri allegati - comunicazione inizio lavori lotto 1 prot.5873 del 06.06.2002
- ✓ Foto - rilievo fotografico lotto 1 abitazione
- ✓ Altri allegati - estratto di mappa lotto 1
- ✓ Planimetrie catastali - planimetria catastale lotto 1 abitazione
- ✓ Planimetrie catastali - planimetria catastale lotto 1 garage
- ✓ Visure e schede catastali - visura catastale lotto 1 abitazione
- ✓ Visure e schede catastali - visura catastale lotto 1 garage
- ✓ Visure e schede catastali - visura catastale lotto 1 area urbana
- ✓ Altri allegati - planimetria lotto 1 piano terra stato legittimato
- ✓ Altri allegati - planimetria lotto 1 piano terra stato dei luoghi
- ✓ Altri allegati - planimetria lotto 1 piano primo stato legittimato
- ✓ Altri allegati - planimetria lotto 1 piano primo stato dei luoghi
- ✓ Google maps - lotto 1
- ✓ Altri allegati - Istanza SCIA prot.1453/2016 Lotto 2



- ✓ Tavola del progetto - elaborato grafico allegato alla scia prot.1453-2016 lotto n2
- ✓ Altri allegati - istanza integrazione scia prot.1453-2016 lotto 2
- ✓ Tavola del progetto - planimetria catastale lotto 2
- ✓ Visure e schede catastali - visura catastale lotto 2
- ✓ Altri allegati - estratto di mappa lotto 2
- ✓ Foto - rilievo fotografico lotto 2 locale commerciale
- ✓ Google maps - lotto 2
- ✓ Altri allegati - verbale di accesso con il custode giudiziario



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Velletri (RM) - Via Castello D'Ariano 130, piano T-1°  
Fabbricato residenziale composto da due piani fuori terra residenziali con corte annessa e garage al piano terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 94, Sub. 501, Categoria A2, Graffato 2753,2756 - Fg. 9, Part. 94, Sub. 502, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 2757, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area dove è ubicato l'immobile è destinata dal vigente piano regolatore del Comune di Lariano a zona C sottozona C2 con i.f. 1,5mc/mq, inoltre risulta vincolata ai sensi della Legge ex 12497/97 8vincolo paesaggistico-panoramico).

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Lariano (RM) - Via Roma 146, piano T-1°  
Locale commerciale composto da piano terra e primo ubicato in Via Roma civico 146.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 248, Sub. 508, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade su area destinata dal Vigente PRG del Comune di Lariano a zona B sottozona B3 di completamento, inoltre l'area risulta vincolata ai sensi del D.Lgs 42/04 ex Legge 1497/39 vincolo paesaggistico-panoramico, il Piano territoriale paesistico della Regione Lazio, destina l'area a "Paesaggio degli insediamenti urbani-tessuto urbano.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 301/2022 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via Castello D'Ariano 130, piano T-1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 94, Sub. 501, Categoria A2, Graffato 2753,2756 - Fg. 9, Part. 94, Sub. 502, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 2757, Categoria F1	<b>Superficie</b>	383,76 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile si trovava in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato residenziale composto da due piani fuori terra residenziali con corte annessa e garage al piano terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutata**** Omissis **** con i propri familiari.		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - Via Roma 146, piano T-1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 248, Sub. 508, Categoria C1	<b>Superficie</b>	134,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile si trovava in discreto stato conservativo, precisamente il piano terra necessita delle opere di manutenzione nei locali retrostanti (bagno e ripostiglio).		
<b>Descrizione:</b>	Locale commerciale composto da piano terra e primo ubicato in Via Roma civico 146.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

