

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sciarra Sandro, nell'Esecuzione Immobiliare 114/2021 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
Contro

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

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

**NB. La presente per chiarimenti sostituisce integralmente quella inoltrata il 08/11/2021**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Velletri (RM) - Via della Mortella n. 69, piano T-1° .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Mortella 69 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via della Mortella n. 69, piano T .....	5
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Fiume, piano T .....	5
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	8
Patti .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
Titolarità .....	14
Confini .....	14
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	15
Dati Catastali .....	15
Precisazioni .....	16
Patti .....	16
Stato conservativo .....	16



Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 3.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	19
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	21
Patti.....	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 4.....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	24
Confini.....	24
Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali.....	25
Precisazioni.....	25
Patti.....	25
Stato conservativo.....	25



Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Stima / Formazione lotti.....	27
<b>Lotto 1 - Gravato di Sequestro PREVENTIVO a Favore dell'Erario dello STATO</b> .....	28
<b>Lotto 2 - Gravato di Sequestro PREVENTIVO a Favore dell'Erario dello STATO</b> .....	29
<b>Lotto 3</b> .....	30
<b>Lotto 4</b> .....	30
Riserve e particolarità da segnalare.....	31
Riepilogo bando d'asta.....	33
<b>Lotto 1</b> .....	33
<b>Lotto 2</b> .....	33
<b>Lotto 3</b> .....	34
<b>Lotto 4</b> .....	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 114/2021 del R.G.E.....	35
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 357.000,00 - Gravato di Sequestro PREVENTIVO a Favore dell'Erario dello STATO</b> .....	35
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 51.000,00 -- Gravato di Sequestro PREVENTIVO a Favore dell'Erario dello STATO</b> .....	35
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 25.000,00</b> .....	36
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 8.600,00</b> .....	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
<b>Bene N° 1 - Villa ubicata a Velletri (RM) - Via della Mortella n. 69, piano T-1°</b> .....	37
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Mortella 69</b> .....	38
<b>Bene N° 3 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via della Mortella n. 69, piano T</b> .....	38
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Fiume, piano T</b> .....	39



In data 12/05/2021, il sottoscritto Geom. Sciarra Sandro, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email geom.sciarra@tiscali.it, PEC sandro.sciarra@geopec.it, Tel. 06 96 37 226, Fax 06 96 37 226, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Velletri (RM) - Via della Mortella n. 69, piano T-1°
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Mortella 69
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via della Mortella n. 69, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Fiume, piano T

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA MORTELLA N. 69, PIANO T-1°**

Villino residenziale in catasto fog. 48 p.lla 1737 sub 501 (già sub 1 e sub 2 graffati) composto di piano terra e piano primo con area pertinenziale circostante ubicato lungo il pendio Sud del monte Artemisio che sovrasta il centro storico della città, ed a ridosso della Via dei Laghi da cui all'altezza del km. 19,600 vi è l'imbocco di via Fontana Fiume da cui poi si accede a via della Mortella.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA MORTELLA 69**

Trattasi di appezzamento di terreno in catasto fog. 48 p.lla 440 di mq. 860 adiacente l'area pertinenziale del Lotto n. 1 e ricadente in "Zona L- Recupero Urbanistico" giusto Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA MORTELLA N. 69, PIANO T**

Trattasi di una unità immobiliare in catasto foglio 48 p.lle 1418 e 1419 graffate, composta da un Fabbricato uso garage (p.lla 1418) posto in aderenza al Villino mappale 1737 con annesso distaccato altro manufatto accessorio (mappale 1419)

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA FIUME, PIANO T**

Trattasi di terreno sodivo in catasto fog. 48 p.lle 1184 e 1190 di posto a poche decine di metri dalle proprietà di cui ai Beni n. 1 e n. 2 precedenti di totali catastali mq. 3205

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Velletri (RM) - Via della Mortella n. 69, piano T-1°

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Stante quanto depositato in atti e non ultimo la relazione dell'avv.to \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la documentazione ipocatastale relativamente all'immobile di che trattasi risulta completa.

Relativamente all'immobile in oggetto, a parere delle scrivente detta documentazione risulta incompleta in quanto non indica i tempi della riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà oggi pignorata

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

- 

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

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

Trattasi Bene Personale pervenuto all'Esecutato con atto di Donazione del 1981 con riserva di usufrutto.

Vengono indicati i diritti di Piena Proprietà in quanto come indicato dalla Sig.ra [REDACTED] mezzo E-mail fatta pervenire allo scrivente il giorno 28/10/2021 (si allega copia) gli usufruttuari donanti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono deceduti rispettivamente il primo il 12/01/2008 e la seconda il 29/11/2008

### CONFINI

Il villino con l'annessa corte pertinenziale, nel suo insieme di superficie coperta e scoperta confina fabbricato in catasto foglio 48 particella 1418, proprietà al foglio fg. 48 mappale 1342, proprietà foglio 48 mappale 453, proprietà foglio 48 mappale 1683, con proprietà stesso Esecutato foglio 48 mappale 440 salvi se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,16 mq	155,85 mq	1,00	155,85 mq	2,75 m	Terra
Abitazione	120,64 mq	157,35 mq	1,00	157,35 mq	2,90 m	Primo
Porticato	37,30 mq	37,30 mq	0,30	11,19 mq	2,75 m	Terra
Balcone scoperto	41,75 mq	41,75 mq	0,25	10,44 mq	0,00 m	Primo
Porticato	12,05 mq	12,05 mq	0,30	3,62 mq	2,90 m	Primo
Portico Sottoscala	7,50 mq	7,50 mq	0,25	1,88 mq	2,20 m	Terra
Terreno pertinenziale	1720,00 mq	1720,00 mq	0,01	17,20 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>357,53 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>357,53 mq</b>		

Il fabbricato si compone:

- al piano terra: soggiorno-pranzo (mq. 73,16), cucina (Mq. 12,92), camera (mq. 15,35) bagno (mq. 5,42), e disimpegno (mq. 2,31) e così per un totale di Superficie Utile Interna (S.U.) di Mq. 109,16 circa ed una superficie lorda di mq. 155,85, oltre a portico antistante e laterale per una Superficie (S.n.r.) mq. 37,30, circa; l'altezza del piano è di ml. 2,75
- al piano primo: camera 1 con disimpegno, bagno e vano spogliatoio (mq. 41,45) camera 2 (mq.20,38) camera 3 (mq. 18,57), camera 4 (mq. 13,09), bagno (mq. 6,50) ripostiglio (mq. 4,75) corridoio e disimpegni per mq. (15,90) per una totale di Superficie Utile Interna (S.U.) di mq. 120,64 ed una superficie lorda di mq. 157,35 circa oltre a balconi antistante e laterale per una superficie di mq. 41,72 e portico retrostante di circa mq. 12,05, il tutto per una superficie Lorda di (S.n.r.) di mq. 53,75; l'altezza del piano è di ml. 2,90
- l'area di risulta circostante pertinenziale è pari a circa mq. 1.720.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 20/10/1921	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 1737 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 984,76 Piano T-S1 Graffato 2
Dal 20/10/2021 al 28/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 1737, Sub. 501 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 937,37 Piano T-1°

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	48	1737	501		A7	2	11		937,37 €	T-1°		

### Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo si riscontravano difformità tra le planimetrie catastali depositate all'U.T.E causa ampliamenti, parziali demolizioni, diversa distribuzione spazi e nuova toponomastica.

Si rendeva pertanto necessario aggiornare l'introduzione in mappa del Fabbricato con procedura PREGEO approvata l'11/10/2021 al n. 364045 di protocollo e successiva Denuncia di variazione con Procedura DOCFA registrata il 21-10-2021 protocollo RM0378435

A seguito delle predette procedura il villino ha assunto i nuovi identificativi catastali: foglio 48, particella 1737 sub 501 (già sub 1 e 2 graffati) categ. A/7, classe 7, vani 11, rendita € 937,37.

L'intestazione catastale non corrisponde all'attuale proprietario causa ineseguite volture per riunione alla nuda proprietà causa decesso degli usufruttuari come indicato nel paragrafo precedente.

### PRECISAZIONI

In data 29/06/2021 il sottoscritto esperto comunicava agli Esecutati a mezzo Lettera R.R. l'accesso ai luoghi per il giorno 12/07/2021 alle ore 16,30- A tale comunicazione seguiva una richiesta a mezzo Telefono da parte della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di posticipare il sopralluogo per indisponibilità causa malattia dei genitori Esecutati.

Successivamente previ accordi telefonici con la stessa sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si concordava l'accesso ai beni pignorati per il giorno 10/08/2021 alle ore 9,30. (veds copia allegata)

Al prefissato sopralluogo il sottoscritto Esperto, unitamente all'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in sostituzione del nominato custode avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era presente la sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che consentiva l'espletarsi delle operazioni peritali.

### PATTI

Come da lettera e relazione tecnica consegnata allo scrivente Esperto, dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al momento momento del sopralluogo, causa la comproprietà l'area pertinenziale del mappale 1737 risulta giocoforza gravata da servitù di passaggio a favore del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fratello dell'Esecutato, comproprietario dei fabbricati in catasto foglio 48 p.lle 1418 e 1419.

### STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in buono stato stato di conservazione e manutenzione.



Oltre alla servitù di passaggio di cui innanzi non sono emersi dalla documentazione in atti, né durante il sopralluogo patti gravanti sull'immobile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come già innanzi riportato sull'area pertinenziale foglio 48 mappale 1737 esiste giocoforza una servitù di passaggio non ben definita per l'accesso carrabile e pedonale a favore degli immobili in catasto foglio 48 p.lle 1418 e 1419 in comproprietà tra l'Esecutato ed il fratello \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dalla documentazione in atti e non ultima dalle Autorizzazioni Edilizie del 1974, Sanatoria del 1992 e Ristrutturazione del 1993 rilasciate dal comune di Velletri, non sono emersi censi, livelli o usi civici gravanti sull'immobile in esame.

Si fa osservare che i fabbricati mappali 1418 e 1419, nella zona retrostante sono delimitati da terrapieni che non consentono altre aperture per l'accesso dal terreno contiguo in catasto foglio 48 p.la 1342 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ha la giacitura di oltre 3,00 ml. più in alto rispetto al piano di calpestio interno dei suddetti immobili.(vds grafico allegato)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDAZIONI

A nastro in muratura gettata a sacco sottostante i muri portanti perimetrali; plinti in cemento armato sottostante i pilastri centrali portanti.

STRUTTURA PORTANTE

Mista in muratura di blocchetti di tufo e pilastri centrali in cemento armato; solai in piano ed inclinati secondo la pendenza del tetto del tipo prefabbricato composto da travetti prefabbricati fuori opera con interposte pignatte di laterizio; tetto con manto di copertura in laterizi.

PARETI ESTERNE

A seguito della ristrutturazione del 1993 la maggior parte delle pareti esterne fuori terra sono state rivestite, previa costituzione di intercapedine con mattoni lavori a cortina; le pareti ove sono poste le finestre e porte finestre presentano solo intonaco a sabbia e cemento liscio alla pezza e tinteggiato.

INFISSI ESTERNI

Finestre e porte finestre infisso interno il legno verniciato bianco con persiane esterne in legno verniciate bianche.

PARETI INTERNE

Intonaci civili tinteggiati in tutti i vani; parete di fondo della cucina rivestita con maioliche fino ad altezza di ml.1,60; ai bagni pareti rivestite con maioliche di vari dimensioni e colori fino ad un'altezza di m, 2,40;

PAVIMENTI

Al piano terra: in marmette di ceramica di colore simil-cotto in tutti i vani compreso il bagno.

AL piano primo: i parquet in tutti i vani tranne ai bagni ove la pavimentazione è in piastrelle di ceramica di cm. 30x30

Scala di collegamento tra piani con gradi e sotto-gradi rivestiti in legno.

IMPIANTI

Elettrico: Del tipo sfilabile, completo e funzionante;

Idrico: approvvigionamento da acquedotto comunale, e scarichi con immissione in fossa biologica e successivamente in un pozzo a tenuta svuotato periodicamente.

Riscaldamento: a piastre radianti in ghisa alimentate tramite tubazioni in Rame da Caldaia a Gas GPL con

deposito in Bombolone esterno; la caldaia è posizionata all'interno del fabbricato adiacente mappale 1418. L'area circostante tranne il lato lungo il confine con la particella foglio 48 mappale 1342 e tranne i lati con cui confina con il mappale 440 dello stesso foglio 48, risulta totalmente recintata con muratura di base e rete soprastante; nel tratto ove è posto il cancello d'ingresso il limite da via della Mortella è delimitato da muro di recinzione-sostegno con soprastante ringhiera metallica. L'area immediatamente a ridosso del fabbricato risulta pavimentata in cubetti di porfido con muretti di sostegno a delimitazione dei salti di quota del piano di campagna con scale, camminamenti e formazione di airole; il viale d'ingresso e l'area antistante il fabbricato mappale 1418 risulta pavimentata con cubi di basalto. Il cancello carrabile ed il cancelletto pedonale realizzato in ferro, sono sorretti da muri d'ala in muratura. Nella restante parte dell'area mappale 1737 sono coltivati vari alberi di olivo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Come dichiarato dalla sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile è occupato dagli Esecutati e Famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1981 al 28/10/2021	**** Omissis ****	<b>Donazione con Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Pelloni di velletri	03/12/1981	29/185	22007
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Velletri	22/12/1981		3302
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Nell'Atto di Donazione e Permuta l'Esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne nudo proprietario, e successivamente per morte dei Donanti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'Esecutato è divenuto pieno proprietario del bene in esame.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri1 aggiornate al 26/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 30/05/2017  
Reg. gen. 370 - Reg. part. 2287  
Quota: 1/1  
Importo: € 695.032,64  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: N.B. La suddetta Formalità riguarda anche altri immobili.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Velletri  
Iscritto a Velletri il 01/08/2017  
Reg. gen. 593 - Reg. part. 3590  
Quota: 1/1  
Importo: € 672.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 16/04/1921  
Reg. gen. 1504 - Reg. part. 2074  
Quota: 171  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO**  
Trascritto a Velletri il 23/06/2016  
Reg. gen. 2093 - Reg. part. 2944  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO (Rettifica)**  
Trascritto a VELLETRI il 24/06/2016  
Reg. gen. 2118 - Reg. part. 2977  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: N.B. LA suddetta Formalità riguarda anche altro immobile.

Le suddette formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti.  
Precisamente per quanto riguarda le trascrizioni inerenti il Sequestro Preventivo si precisa:

- a) formalità 2093 del 23/06/2016 grava sui seguenti immobili pignorati  
- villino mappale 1737 sub 501 (già mappali 1737 sub 1 e sub 2 graffiati)  
oltre a successivi Beni pignorati quali:  
- garage in Velletri Via della Mortella 69, in catasto foglio 48 particella 1418  
- magazzino in Velletri Via della Mortella 69, in catasto foglio 48 particella 1419

Le particelle anzidette 1418 e 1419 costituiscono una unica unità immobiliare di cui meglio appresso si dirà  
b) Formalità 2118 di rettifica del 24/06/2016 grava sugli stessi immobili pignorati di cui alla formalità precedente con l'aggiunta della quota di 1/2 di altro immobile di sola proprietà dell'Esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quota che non risulta pignorata.

Da visure ipotecarie effettuate dallo scrivente in data 10/05/2022, (vds copie trascrizioni allegate) il Sequestro Preventivo è stato disposto fino alla concorrenza della somma di € 726.897,00 totale valore del profitto del reato; somma riportata su entrambe le trascrizioni



## NORMATIVA URBANISTICA

IL fabbricato, nel Vigente ed il terreno ad esso pertinenziale, nel vigente piano regolatore generale ricade in "Zona L - Recupero Urbanistico" (vds Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)

E interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree di cui all'articolo 136 (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del Decreto Legislativo 22-01-2004 n. 42 e sottoposto alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21.04.2021, n. 5, pubblicata sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021. Ne! merito:

- le disposizioni prescrittive (del PTPR) trovano immediata osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati secondo le modalità stabilite dal PTPR e prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nella vigente strumentazione territoriale, urbanistica e settoriale (N.T.A. del P.T.P.R. - art. 2 comma 8).

Ricade nel perimetro del Piano di Assetto del "Parco Regionale dei Castelli Romani", adottato con deliberazione del Commissario Regionale ad Acta n. 1 del 31.03.1998.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il villino di che trattasi è porzione da cielo a terra di fabbricato realizzato in tempi e modi diversi. e precisamente:

1) Con progetto di cui al NULLA OSTA per ESECUZIONE LAVORI EDILI n. 3092 rilasciata il 29/04/1974; (vds Copie allegate)

2) Per ampliamenti Abusivi e Cambi di destinazione d'uso, anche inerenti altri manufatti oltre quello oggetto della presente, è stata poi ottenuta la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 278/92 rilasciata il 13/07/1992 previo rilascio del benestare del Ministero dei Beni Ambientali n. 12199 del 29/02/1992 (vds Copie allegate)

3) Progetto Di Ristrutturazione di cui alla Concessione Edilizia n. 14/1993 rilasciata il 14/01/1993 (vds Copie allegate)

Per tale ristrutturazione è stata depositato alla Regione Lazio, Settore Decentrato del Genio Civile (Vds copia comunicazione allegata) il Progetto esecutivo.

Non sono state rilevate presso l'U.T.C. certificazioni inerenti l'inizio e fine lavori delle opere relative all'ultima Concessione.

Non è stato possibile approntare il certificato A.P.E.(Attestato di Prestazione Energetica) per mancanza della documentazione inerente la Caldaia. (vds verbale di sopralluogo allegato)



Dal raffronto tra il progetto di Ristrutturazione di cui alla Concessione Edilizia n. 14 del 14/01/1993, e lo stato dei luoghi come dallo scrivente Esperto, non si sono evidenziate difformità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Al momento, non sono stati rilevati regolamenti ed oneri condominiali inerenti il villino in oggetto.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via della Mortella n. 69, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### PREMESSA

Stante quanto depositato in atti e non ultimo la relazione dell'avv.to \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la documentazione ipocatastale relativamente all'immobile di che trattasi risulta completa.

Relativamente agli immobili in oggetto, a parere delle scrivente detta documentazione risulta incompleta in quanto non indica:

- 1) non vengono evidenziate le intestazioni circa la titolarità degli immobili indicata al catasto fabbricati
- 2) non vengono indicati i tempi e modi della riunione di usufrutto alla nuda proprietà

Invero si Specifica quanto appresso:

Con atto di Donazione e Permuta a rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*del 03/12/1981, rep. 29185 (vds copia allegata) trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 22/12/1981 ai nn. 4340/3302 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* attuale Esecutato, divenne nudo proprietario del "terreno" con soprastante fabbricato rurale composto da cantina interrata e piano terra giusto progetto di cui alla Licenza Edilizia del 29/04/1974 (vds copie allegate) il tutto distinto al catasto terreni al foglio 48 con i mappali 440 e 1341 (oggi 1737) mentre il sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fratello germano dell'Esecutato, divenne, tra l'altro, nudo proprietario del terreno contiguo distinto in catasto al foglio 48 con la particella 1342.

Successivamente a seguito di tipo mappale (vds copie allegate) per accatastamento dei fabbricati, furono riportati in mappa sia il fabbricato oggi mappale 1737 che i fabbricati oggi mappali 1418 e 1419.

A seguito di ciò si accertò come da elaborati grafici e mod. 3SPC Catastali e visure storiche, che mentre il fabbricato mappale 1737 già 1341/parte ricadeva totalmente su questa ultima particella, il fabbricato oggi mappale 1418 di totali mq. 143 ricadeva per mq. 118 sull'originaria particella 1341, mentre per mq. 25 sull'adiacente particella 1342, ed ancora che il mappale oggi 1419 di mq. 16 ricadeva per mq. 11 sulla originaria particella 1341 e per mq. 5 sulla adiacente particella 1342.

Pertanto mentre il mappale 1737 fu regolarmente dichiarato in Catasto in ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nudo proprietario e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Usufruttuari per 1/2 ciascuno, i fabbricati mappali 1418 e 1419 graffiati, furono dichiarati in catasto in ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* usufruttuari entrambi per 1000/1000 nonchè \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* entrambi nudi proprietari per 1000/1000 (vds copie visura allegata)

Queste ultime intestazione è rimasta in essere sino all'attualità anche per mancate volture della riunione di usufrutto alla nuda proprietà per morte degli Esecutati come meglio appreso si dirà.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 118/143)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 118/143)

Trattasi di bene personale pervenuto per Donazione-

I restanti mq. 25 dei totali mq. 143 occupati dall'unità immobiliare ricadono sulla proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* estraneo alla seguente procedura.

## CONFINI

Seppur catastalmente costituenti un'unica unità immobiliare, il fabbricato mappale 1418 confina con proprietà foglio 48 particelle 1737, con proprietà particella 1342 salvi se altri mentre il fabbricato mappale 1419 confina ugualmente con proprietà foglio 48 particelle 1737, 1342 salvi se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione di Garage con vani accessori interni	88,87 mq	118,00 mq	1,00	118,00 mq	2,75 m	
Altra Porzione di garage	18,82 mq	25,00 mq	0,00	0,00 mq	2,75 m	
Parte del Corpo Accessorio	7,84 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	2,15 m	
Altra parte del corpo accessorio	3,55 mq	5,00 mq	0,00	0,00 mq	2,15 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>129,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>129,00 mq</b>		

IL fabbricato mappale 1418 del foglio 48, si compone di un vano garage di mq. 92,00 circa con entrostante lavanderia per mq. 4,05, un vano deposito per mq. 4,21, altro vano deposito per mq. 9,30, un vano scala per l'accesso all'interno del fabbricato mappale 1737, una centrale termica sempre al servizio del fabbricato mappale 1737, e così per un totale si superficie interna di mq. di mq. 107,67 e mq. 143,00 circa di superficie

lorda con altezza interna di ml. 2,75.

E annesso a al garage, quale pertinenza altro manufatto (particella 1419) della superficie interna di mq. 11,39 circa ed una superficie coperta di mq. 16,00

Dette costruzioni come meglio si specificherà in seguito ricadono in parte su terreno di proprietà di Terzi e precisamente:

- il garage mappale 1418 ricade per mq. lordi 118,00 sul terreno di proprietà dell'Esecutato, mentre per mq.25 su proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fratello dell'Esecutato; lo stesso mappale 1419 ricade per mq. lordi 11 sul terreno già di proprietà dell'Esecutato mentre per mq. 5 ricade ugualmente su proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Come da documentazione fornita dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* reclama i diritti a lui spettanti su predetti manufatti.

Naturalmente alle superfici lorde dei manufatti ricadenti sulla proprietà di Terzi, viene dato il coefficiente "0" in quanto non calcolate come consistenze stimabili da porre in vendita.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 1418 Categoria C6 Graffato 1419
Dal 16/01/1991 al 30/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 1418 Categoria C6 Cl.3 Rendita € 336,58 Piano T Graffato 1419

Gli intestatari in catasto non corrispondono a quelli reali causa l'avvenuto decesso degli usufruttuari oltre ed errate quote di proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	1418			C6	3	133	133 mq	336,58 €	t	1419

### Corrispondenza catastale

Non Sussiste corrispondenza catastale tra gli attuali proprietari e quanto indicato in catasto causa:

- A) ineseguite richieste di voltura per avvenuto decesso degli usufruttuari;
- B) imprecisa indicazione delle quote di titolarità degli immobili per mancata indicazione al momento della denuncia di accatastamento;

invero, per i motivi indicati in pressa, l'unità immobiliare distinta con le particelle graffate 1418 e 1419, furono dichiarate per l'accatastamento in data 04/09/1985 in ditta:

1) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* usufruttuari generali;

1) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietari ciascuno per i propri diritti.(vds allegati)

Occorre pertanto che tramite atto pubblico vengano specificati i diritti di ciascuno gravati su predetti immobili che lo scrivente al momento si limita a quantificare - a meno di indicazioni diverse al momento non conosciute - in 25/143 per il fabbricato 1418 e 5/16 per il fabbricato mappale 1419 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e rispettivamente in 118/143 e 11/16 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Tale indicazione come già indicato in premessa deriva dai metri quadrati di superficie occupati dai fabbricati sui terreni già di rispettiva proprietà dei sig. ri \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* come desunto dal tipo mappale del 04/07/1985 e visure storiche catastali.

## PRECISAZIONI

---

Vale quanto indicato per il Bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

## PATTI

---

Vale quanto indicato per il Bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

Nello specifico, considerando l'ubicazione dei fabbricati, ovvero con gli accessi dalla corte del mappale 1737, confinanti nella zona retrostante con il terrapieno sottostante la particella 1342, è giocoforza che si sia creata una servitù di passaggio anche carrabile a favore del comproprietario dei manufatti sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, estraneo alla presente ed a danno dell'area scoperta della particella 1737 di esclusiva proprietà dell'Esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Servitù ovviamente da specificare sui luoghi.

## STATO CONSERVATIVO

---

Discreto e confacente alla destinazione d'uso degli stessi

## PARTI COMUNI

---

Oltre a quanto già specificato circa la titolarità degli immobili, si specifica, come da grafico esplicativo allegato alla presente che all'interno del fabbricato mappale 1418 sono ubicati vani servizi a disposizione dell'unità abitativa mappale 1737 e lo stesso manufatto mappale 1419 è al servizio di centrale idrica a favore della ridetta U.I. mappale 1737.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Oltre a quanto già specificato circa le servitù di passaggio giocoforza createsi causa i diritti di proprietà dei manufatti, non risulta vi siano censi, livelli o usi civici gravanti sugli immobili.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato mappale 1418, costruito in aderenza al fabbricato mappale 1737, è realizzato con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo con pilastro centrale in cemento armato con solaio in piano del tipo prefabbricato in cemento armato e laterizi; la parete di fondo e quella laterale sono addossate a terrapieni; dalla parete nord adiacente al terrapieno si diparte una grotta, al momento non praticabile sottostante il terrapieno stesso.

La è copertura a terrazzo praticabile accessibile a monte sia dalla particella 1342 che dalla 1737, mentre a valle dalla scala gravante sull'area mappale 1737.

IL fabbricato mappale 1418 ha intonaci sia interni che esterni esterni tinteggiati ma in alcune parti degradati; le porte carrabili di accesso, raggiungibili solo dall'area mappale 1737, sono in lamiera zincata di cui una apribile ad ante scorrevoli laterali ed una del tipo a ribalta totale. Il pavimento interno è realizzato il piastrelle di gres rosso; è presente l'impianto elettrico nonché l'impianto idrico confacenti alla destinazione d'uso del locale.

Il manufatto mappale 1419 è realizzato in muratura di blocchetti di tufo con solaio di copertura in cemento armato e laterizi; sul terrazzo di copertura leggermente inclinato sono posizionati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica; esternamente è privo di intonaci; internamente gli intonaci seppure presenti sono notevolmente ammalorati dalle infiltrazioni di acqua provenienti dai terrapieni retrostanti. - L'accesso allo stesso è protetto da porta in ferro arrugginita.

Nel suo interno sono posizionati contatori elettrici ed idrici dell'unità immobiliare mappale 1737.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento a disposizione dell'Esecutato

## PROVENIENZE VENTENNALI

Stante quanto riportato in premessa, i manufatti componenti il presente lotto di vendita si appartengono quello distinto con il mappale 1418 per 118/143 e quello distinto con il mappale 1419 per 11/16 all'Esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per costruzione sul terreno allo stesso pervenuto con atto di Donazione a rogito notaio G. Pelloni di Velletri del 03/12/1981, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 22/12/1981 al n. 3302 di formalità.

I restanti mq. 25 di 1453 del mappale 1418 e i restanti mq. 5 di 16 del mappale 1419, si appartengono al sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* estraneo alla presente; ciò per costruzione dei manufatti sui confini di proprietà come meglio evidenziato nella premessa di cui innanzi.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 30/05/2017  
Reg. gen. 370 - Reg. part. 2287  
Quota: 1/1  
Importo: € 695.032,64  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: N.B. La suddetta Formalità riguarda anche altri immobili.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Velletri  
Iscritto a Velletri il 01/08/2017  
Reg. gen. 593 - Reg. part. 3590  
Quota: 1/1  
Importo: € 672.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 16/04/1921

Reg. gen. 1504 - Reg. part. 2074

Quota: 171

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO**

Trascritto a Velletri il 23/06/2016

Reg. gen. 2093 - Reg. part. 2944

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO (Rettifica)**

Trascritto a VELLETRI il 24/06/2016

Reg. gen. 2118 - Reg. part. 2977

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: N.B. LA suddetta Formalità riguarda anche altro immobile.

### **Oneri di cancellazione**

Gli immobili, come da certificazione notarile in atti, sono sempre stati considerati come esclusiva proprietà dell'Esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e sugli stessi gravano le stesse formalità pregiudizievoli gravanti sul villino mappale 1737, questo si di sola ed esclusiva proprietà dell'Esecutato.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

I manufatti nel vigente piano regolatore ricadono in "Zona L - Recupero Urbanistico" con la normativa come specificata nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica inerenti i mappali 1737, 440 adiacenti

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Entrambi i manufatti sono stati realizzati - come già ampiamente descritto per il Bene n. 1, abusivamente senza autorizzazioni edilizie, ma per gli stessi è stata richiesta la Sanatoria ai sensi della legge 47/85, conclusasi con il rilascio della stessa con Concessione a Sanatoria n. 278/92.(vds allegati)

Il fabbricato mappale 1418 è stato inoltre oggetto di ristrutturazione unitamente al fabbricato contiguo mappale 1737(BENE N.1) come da progetto di cui al Permesso a Costruire n. 14/93 (vds allegati)

Si fa notare che tutte le predette autorizzazioni sono state rilasciate a Nome del solo attuale Esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I manufatti sono conformi al rilascio della Concessione a Sanatoria n. 278/92.

IL manufatto garage mappale 1418 è peraltro conforme al progetto di ristrutturazione del villino mappale 1737 di cui alla Concessione Edilizia n. 14/93 rilasciata il 14/01/1993

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Fatto salvo quanto descritto circa la titolarità dei manufatti non vi sono altri oneri e vincoli condominiali gravanti sugli immobili.

### LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Fiume, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Relativamente al presnte Bene, la certificazione in atti può dirsi 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Terreno acquista dagli Esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei Beni, con Atto a Rogito notaio Piercarlo Caparrelli di Velletri del 01/10/1990 Rep. 46874

## CONFINI

IL lotto di terreno confina a Nord con Via Fontana Fiume, ad Ovest proprietà stesso foglio 48 mappali 1722, 1724, 1727 a Sud con proprietà 1185, ed ad Est con 1379,1429, 1583 salvi altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	187,00 mq	187,00 mq	1,00	187,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	3018,00 mq	3018,00 mq	1,00	3018,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3205,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3205,00 mq</b>		

Trattasi di unico appezzamento di terreno sodivo

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1990 al 29/10/1921	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 1190 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3018 Reddito dominicale € 42,86 Reddito agrario € 24,94
Dal 01/10/2021 al 29/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 1184 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 187 Reddito dominicale € 1,01 Reddito agrario € 0,43

Nell'atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 01/10/1990 rep. 46874 già detto, i coniugi attuali Esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono riportati come acquirenti la piena proprietà in quanto la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene dichiarata deceduta.(vds copia allegata)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
48	1190				Vigneto	2	3018 mq	42,86 €	24,94 €	
48	1184				Canneto	2	187 mq	1,01 €	0,43 €	

## PRECISAZIONI

Vale quanto indicato per i Bene n. 1

## PATTI

Al momento non sono conosciuti patti al di fuori di quanto riportato nell'atto di acquisto

## STATO CONSERVATIVO

Terreno sodivo in stato di abbandono.

## PARTI COMUNI

La natura del bene non individua parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di acquisto del 1990, dalle visure storiche catastali, e né da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Velletri, si evincono Servitù, censi, livelli, usi civici gravanti sull'appezzamento di terreno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La giacitura del terreno è in declivio da Nord verso Sud; l'appezzamento ha una forma pressoché triangolare con la base a Nord che costeggia via di Contrada Fiume. Sullo stesso non risultano edificazioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

A disposizione degli Esecutati- Terreno non coltivato.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1990 al 26/04/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Piercarlo Caparrelli di Velletri	01/10/1990	46874	12069
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Velletri	26/10/1990	2774	4511
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR.II di Velletri aggiornate al 26/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Velletri il 30/05/2017  
 Reg. gen. 370 - Reg. part. 2287  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 695.032,64  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Note: N.B. La suddetta Formalità riguarda anche altri immobili.
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Velletri  
 Iscritto a Velletri il 01/08/2017  
 Reg. gen. 593 - Reg. part. 3590  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 672.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili

### Trascrizioni

- Pignoramento**  
 Trascritto a Velletri il 16/04/1921

Reg. gen. 1504 - Reg. part. 2074

Quota: 171

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'appezzamento di Terreno nel vigente Piano Regolatore Generale ricade in "Zona G - Aree Private a Verde - Sottozona G4 - Verde Privato" con la normativa come meglio indicata nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di Velletri ed allegato alla presente.

E interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree di cui all'articolo 136 (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del Decreto Legislativo 22-01-2004 n. 42 e sottoposto alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21.04.2021, n. 5, pubblicata sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021. Ne! merito:

- le disposizioni prescrittive (del PTPR) trovano immediata osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati secondo le modalità stabilite dal PTPR e prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nella vigente strumentazione territoriale, urbanistica e settoriale (N.T.A. del P.T.P.R. - art. 2 comma 8).

Ricade nel perimetro del Piano di Assetto del "Parco Regionale dei Castelli Romani", adottato con deliberazione del Commissario Regionale ad Acta n. 1 del 31.03.1998.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La natura del bene non comporta risposte a detto paragrafo. Sul terreno non vi sono costruzioni

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il terreno non risulta gravato da oneri condominiali

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Mortella 69

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Vale quanto descritto per il Bene N. 1 che qui si intende interamente riportato.

## 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)

Vengono indicati i diritti di Piena Proprietà in quanto come indicato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo E-mail fatta pervenire allo scrivente il giorno 28/10/2021 (si allega copia) gli usufruttuari donanti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono deceduti rispettivamente il primo il 12/01/2008 e la seconda il 29/11/2008

## CONFINI

L'appezzamento di terreno confina con Villino fog. 48 mappale 1737, con proprietà in catasto terreni foglio 48 mappali 1185, 1186, 1187, 438, 1683 salvi se altri.

L'accesso allo stesso avviene solo tramite il transito sul mappale 1737.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	860,00 mq	860,00 mq	1,00	860,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>860,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>860,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/1981 al 29/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 440, Sub. - Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.08.60 Reddito dominicale € 6,66 Reddito agrario € 5,33

Per ineseguite volture in morte degli usufruttuari come già innanzi l'immobile in catasto risulta ancora gravato dei diritti di usufrutto.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
48	440	-			Seminativo arborato	1	0.08.60 mq	6,66 €	5,33 €	

## PRECISAZIONI

Vale quando indicato per il Bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

## PATTI

Non stati rilevati patti specifici inerenti il il terreno

## STATO CONSERVATIVO

Terreno con coltivazione a prato con soprastanti sporadici alberi di olivo in buono stato di coltivazione

## PARTI COMUNI

Non si rilevano parti comuni - Come già detto il terreno è inglobato nell'area pertinenziale del Bene n. 1 detto

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in atti non sono emersi censi, livelli o usi civici gravanti sull'immobile in esame. Si torna a precisare che l'accesso a tale appezzamento di terreno avviene solo attraverso il transito sull'area pertinenziale del villino mappale 1737 di cui al lotto n. 1 con cui confina.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi solo di Appezzamento di Terreno



A disposizione degli Esecutati e famiglia quale pertinenza del villino fog. 49 mappale 1737  
Detto appezzamento di fatto risulta unito all'area pertinenziale del villino; lo stesso tranne che nel lato con cui confina con la suddetta area mappale 1737 risulta totalmente recintato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1981 al 29/10/2021	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Pelloni di Velletri	03/12/1981	29185	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Velletri	22/12/1981		3302
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Nell'Atto di Donazione e Permuta l'Esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne nudo proprietario, e successivamente per morte dei Donanti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'Esecutato è divenuto pieno proprietario del bene in esame.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 30/05/2017  
Reg. gen. 370 - Reg. part. 2287  
Quota: 1/1  
Importo: € 695.032,64  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: N.B. La suddetta Formalità riguarda anche altri immobili.
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Velletri  
Iscritto a Velletri il 01/08/2017  
Reg. gen. 593 - Reg. part. 3590  
Quota: 1/1

Importo: € 672.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 16/04/1921

Reg. gen. 1504 - Reg. part. 2074

Quota: 171

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

IL terreno, giusto Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Velletri, ricade in "ZONA L - Recupero Urbanistico" con la normativa come meglio indicata nel Certificato stesso.

E interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree di cui all'articolo 136 (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del Decreto Legislativo 22-01-2004 n. 42 e sottoposto alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21.04.2021, n. 5, pubblicata sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021. Nel merito:

- le disposizioni prescrittive (del PTPR) trovano immediata osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati secondo le modalità stabilite dal PTPR e prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nella vigente strumentazione territoriale, urbanistica e settoriale (N.T.A. del P.T.P.R. - art. 2 comma 8).

Ricade nel perimetro del Piano di Assetto del "Parco Regionale dei Castelli Romani", adottato con deliberazione del Commissario Regionale ad Acta n. 1 del 31.03.1998.

Si precisa comunque la potenzialità edificatoria è stata già assoggettata ai fabbricati mappali 1737 e 1418 1419 del foglio 48.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Non vi sono costruzioni sul terreno in oggetto.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non vi sono Oneri condominiali.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Nella formazione dei Lotti si tiene conto che parte dei Beni (LOTTO 1 e LOTTO 2) sono gravati da Sequestro Preventivo a favore dell'Erario dello Stato (trascrizione del 23/06/2016 formalità 2093 e trascrizione del 24/06/2016 formalità 2118) antecedente il pignoramento del 2021 e le altre iscrizioni ipotecarie del 2017. Il sequestro Preventivo è stato disposto fino alla concorrenza della somma di €. 726.897.

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

## LOTTO 1 - GRAVATO DI SEQUESTRO PREVENTIVO A FAVORE DELL'ERARIO DELLO STATO

- Bene N° 1** - Villa ubicata a Velletri (RM) - Via della Mortella n. 69, piano T-1°  
Villino residenziale in catasto fog. 48 p.lla 1737 sub 501 (già sub 1 e sub 2 graffati) composto di piano terra e piano primo con area pertinenziale circostante ubicato lungo il pendio Sud del monte Artemisio che sovrasta il centro storico della città, ed a ridosso della Via dei Laghi da cui all'altezza del km. 19,600 vi è l'imbocco di via Fontana Fiume da cui poi si accede a via della Mortella.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1737, Sub. 501, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 357.530,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villa Velletri (RM) - Via della Mortella n. 69, piano T-1°	357,53 mq	1.000,00 €/mq	€ 357.530,00	100,00%	€ 357.530,00
				Valore di stima:	€ 357.530,00

Valore di stima: € 357.530,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamenti	530,00	€

**Valore finale di stima: € 357.000,00**

**CRITERIO DI STIMA** Il criterio di stima adottato per le valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- delle prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio; valori peraltro accertati anche presso siti internet (Immobiliare.it) dove sono riportati tra gli altri valori di vendita di immobili simili, Ciò premesso la stima viene eseguita adottando il metodo: "STIMA PER CONFRONTO O COMPARATIVA"

Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue.

#### QUOTAZIONE PARAMETRICA - RESIDENZIALE

Comune di Velletri - Zona Extra Urbana

Fonte	Min. (€/mq)	Max (€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I.	950,00	1.350,00	1.150,00
Agenzie	800,00	1.200,00	1.000,00
Valori Medi	875,00	1.275,00	1.075,00

Nel caso in esame, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene congruo applicare un valore unitario medio di €/mq 1.000,00 alla superficie commerciale del villino per cui si ha:  
 -superf. commerciale convenzionale del Bene n. 1: mq. 357,53 x 1.000,00 €/mq. = € 357.530,00  
**che arrotondati ad € 357.000,00 rappresentano il valore a base d'asta del lotto.**

**LOTTO 2 - GRAVATO DI SEQUESTRO PREVENTIVO A FAVORE DELL'ERARIO DELLO STATO**

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via della Mortella n. 69, piano T  
 Trattasi di una unità immobiliare in catasto foglio 48 p.lle 1418 e 1419 graffate, composta da un Fabbricato uso garage (p.lla 1418) posto in aderenza al Villino mappale 1737 con annesso distaccato altro manufatto accessorio (mappale 1419)  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fog. 48, Part. 1418, Categoria C6, Graffato 1419  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (118/143)  
 Valore di stima del bene: € 51.600,00  
**N.B.** La consistenza valutata è quella - a parere dello scrivente - di effettiva proprietà dell'Esecutata; ne consegue che la quota posta in vendita è quindi pari al 100/100-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Velletri (RM) - Via della Mortella n. 69, piano T	129,00 mq	400,00 €/mq	€ 51.600,00	100,00%	€ 51.600,00
				Valore di stima:	€ 51.600,00

Valore di stima: € 51.600,00

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento	600,00	€

**Valore finale di stima: € 51.000,00**

CRITERIO DI STIMA – Identico a quello per i Lotto n. 1  
 Per il lotto in esame, considerando la destinazione d'uso degli immobili si ritiene congruo il valore unitario di € 400,00/mq.- pertanto si ha. Mq. 129 (vds calcoli della consistenza) x 400,00 = € 51.600,00 **che arrotondati ad € 51.000,00 rappresentano il valore a base d'asta del lotto.**



**LOTTO 3** -----

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Fiume, piano T  
Trattasi di terreno sodivo in catasto fog. 48 p.lle 1184 e 1190 di posto a poche decine di metri dalle proprietà di cui ai Beni n. 1 e n. 2 precedenti distinto in catasto terreni altotali catastali mq. 3205  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 1190, Qualità Vigneto - Fg. 48, Part. 1184, Qualità Canneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 25.640,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Velletri (RM) - Via Fontana Fiume, piano T	3205,00 mq	8,00 €/mq	€ 25.640,00	100,00%	€ 25.640,00
Valore di stima:					€ 25.640,00

Valore di stima: € 25.640,00

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamenti	640,00	€

**Valore finale di stima: € 25.000,00**

CRITERIO DI STIMA – Identico a quello per i Lotto n. 2

Per il lotto in esame, considerando la destinazione di P.R.G. dello stesso si ritiene congruo un valore unitario di € 8,00 congruo il valore unitario di € 400,00/mq. - pertanto si ha.  $Mq. 3.205 \times 8,00 = € 25.640,00$  che arrotondati ad 25.000,00, rappresentano il valore a base d'asta del lotto.

**LOTTO 4** -----

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Mortella 69  
Trattasi di appezzamento di terreno in catasto fog. 48 p.la 440 di mq. 860 adiacente l'area pertinenziale del Lotto n. 1 e ricadente in "Zona L- Recupero Urbanistico" giusto Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 440, Sub. -, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.600,00  
Trattasi di appezzamento di terreno contiguo al Villino - Bene n. 1, costituendo di fatto l'ampliamento dell'area pertinenziale allo stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Velletri (RM) - Via della Mortella 69	860,00 mq	10,00 €/mq	€ 8.600,00	100,00%	€ 8.600,00
				Valore di stima:	€ 8.600,00

Valore di stima: € 8.600,00

**Valore finale di stima: € 8.600,00**

CRITERIO DI STIMA – Identico a quello per i Lotto n. 3

Per il lotto in esame, considerando la destinazione di P.R.G. dello stesso si ritiene congruo un valore unitario di €. 10,00/mq.; pertanto si ha.  $Mq. 860 \times 10,00 = € 8.600,00$  che rappresentano il valore a base d'asta del bene.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

### Situazione di proprietà degli Immobili relativamente ai Beni n. 1,(LOTTO N. 1) e n. 3 (LOTTO 2)

A chiarimento della situazione di proprietà giusta la documentazione in atti ed ulteriore documentazione prodotta dallo scrivente si precisa quanto segue.

Con atto di Donazione e Permuta a rogito notaio Giuseppe Pelloni del 03/12/1981, rep. 29185 (vds copia allegata) trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 22/12/1981 al 3302 di formalità, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* attuale Esecutato, divenne nudo proprietario del "terreno" con soprastante fabbricato rurale composto da cantina interrata e piano terra giusto progetto di cui alla Licenza Edilizia del 29/04/1974 (vds copie allegate) il tutto distinto al catasto terreni al foglio 48 con i mappali 440 e 1341 (oggi 1737) mentre il sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fratello germano dell'Esecutato, divenne, tra l'altro, nudo proprietario del terreno contiguo distinto in catasto al foglio 48 con la particella 1342.

Successivamente a seguito di tipo mappale (vds copie allegate) per accatastamento dei fabbricati, furono riportati in mappa sia il fabbricato oggi mappale 1737 che i fabbricati oggi mappali 1418 e 1419.

A seguito di ciò si accertò come da elaborati grafici Mod. 3SPC e Mod 55 Catastali - e visure storiche che

- che mentre il fabbricato mappale 1737 già 1341/parte ricadeva totalmente su questa ultima particella,
- il fabbricato oggi mappale 1418 di totali mq. 143 ricadeva per mq. 118,00 sull'originaria particella 1341, mentre per mq. 25 sull'adiacente particella 1342,
- ed ancora che il mappale oggi 1419 di mq. 16,00 ricadeva per mq. 11 sulla originaria particella 1341 e per mq. 5,00 sulla adiacente particella 1342.

Pertanto mentre il mappale 1737 fu regolarmente dichiarato in Catasto in ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nudo proprietario e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Usufruttuari per 1/2 ciascuno, i fabbricati mappali 1418 e 1419 graffiati, furono dichiarati in catasto in ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* usufruttuari entrambi per 1000/1000 nonché \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* entrambi nudi proprietari per 1000/1000 (vds copie visura allegata) --- Queste ultime intestazione è rimasta in essere sino all'attualità anche per mancate volture della riunione di usufrutto alla nuda proprietà per morte degli Usufruttuari.

Stante quanto innanzi, - salvo ulteriori elementi probatori di cui al momento il sottoscritto CTU non è a conoscenza - il manufatti mappali 1418 e 1419 possono considerarsi di proprietà dei f.lli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con le quote come appresso, ricavate in proporzione alla originaria superficie occupata dagli stessi, ovvero:

- per il mappale 1418 della superficie lorda catastale al terreni di mq. 143,00

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario per la quota 118/143

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario per la quota di 25/143

- per il mappale 1419 della superficie lorda catastale al terreni di mq. 16,00

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario per la quota di 11/16

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario per la quota 5/16

Si considerano per ciascuno le quote di piena proprietà, in quanto gli usufruttuari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come comunicato dalla sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figlia degli Esecutati a mezzo E-mail inviata allo scrivente sono deceduti rispettivamente il 12/01/2008 ed il 29/11/2008

SI precisa inoltre che tutte le Autorizzazioni Edilizie di cui meglio appresso si dirà, sono state ottenute a nome del solo Esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Situazione di proprietà degli Immobili relativamente ai Bene n. 4**

Il terreno indicato Bene n. 4 (LOTTO N. 3) è di proprietà per 1/2 ciascuno dei sig.ri esegutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniugi, in regime di comunione legale dei beni in virtù di atto di acquisto a rogito notaio Piercarlo Caparrelli di Velletri del 01/10/1990 Rep. 46874 trascritto alla Conservatoria dei RR. II di Velletri il 26/10/1990 al n. 2774 di formalità

Si precisa tra l'altro che i soli i BENI N. 1 (LOTTO 1) ed i Beni N 3 (LOTTO 2) sono gravati da Sequestro Preventivo a favore dell'ERARIO DELLO STATO come meglio specificato nel paragrafo "Trascrizioni Pregiudizievoli" fino alla concorrenza della somma di €. 726.897,00

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 08/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Sciarra Sandro

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- 1 - Trascrizione formalità 2093 del 23/06/2016 (Sequestro Preventivo)
- 2 - Trscrizione formalità 2118 del 24/06/2016 (Sequestro Preventivo)
- 3 - Relazione versione Privacy

Altra Documentazione indicata in relazione, risulta allegata alla CTU già depositata il 08/11/2021

**LOTTO 1**

- Fermo restando la riserva circa il gravame esistente sull'immobile oggetto di Sequestro Preventivo a Favore dell'Erario dello Stato antecedente il pignoramento disposto fino alla concorrenza di €. 726.897,00 ai fini di una eventuale vendita si riporta quanto segue.
- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Velletri (RM) - Via della Mortella n. 69, piano T-1° Villino residenziale in catasto fog. 48 p.lla 1737 sub 501 (già sub 1 e sub 2 graffati) composto di piano terra e piano primo con area pertinenziale circostante ubicato lungo il pendio Sud del monte Artemisio che sovrasta il centro storico della città, ed a ridosso della Via dei Laghi da cui all'altezza del km. 19,600 vi è l'imbocco di via Fontana Fiume da cui poi si accede a via della Mortella.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1737, Sub. 501, Categoria A7
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Destinazione urbanistica: Il fabbricato, nel Vigente ed il terreno ad esso pertinenziale, nel vigente piano regolatore generale ricade in "Zona L - Recupero Urbanistico" (vds Certificato di Destinazione Urbanistica allegato) E interamente vincolato ai sensi dell'art.134 lettera a) gli immobili e le aree di cui all'articolo 136 (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del Decreto Legislativo 22-01-2004 n. 42 e sottoposto alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21.04.2021, n. 5, pubblicata sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021. Ne! merito: - le disposizioni prescrittive (del PTPR) trovano immediata osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati secondo le modalità stabilite dal PTPR e prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nella vigente strumentazione territoriale, urbanistica e settoriale (N.T.A. del P.T.P.R. - art. 2 comma 8). Ricade nel perimetro del Piano di Assetto del "Parco Regionale dei Castelli Romani", adottato con deliberazione del Commissario Regionale ad Acta n. 1 del 31.03.1998.

**Prezzo base d'asta: € 357.000,00**

**LOTTO 2**

- Fermo restando la riserva circa il gravame esistente sull'immobile oggetto di Sequestro Preventivo a Favore dell'Erario dello Stato disposto fino alla concorrenza di €. 726.897,00 ai fini di una eventuale vendita si riporta quanto segue.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via della Mortella n. 69, piano T Trattasi di una unità immobiliare in catasto foglio 48 p.lle 1418 e 1419 graffate, composta da un Fabbricato uso garage (p.lla 1418) posto in aderenza al Villino mappale 1737 con annesso distaccato altro manufatto accessorio (mappale 1419)
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1418, Categoria C6, Graffato 1419 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (118/143)
- Destinazione urbanistica: I manufatti nel vigente piano regolatore ricadono in "Zona L - Recupero Urbanistico" con la normativa come specificata nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica inerenti i mappali 1737, 440 adiacenti

**Prezzo base d'asta: € 51.000,00**

## LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Fiume, piano T  
Trattasi di terreno sodivo in catasto fog. 48 p.lle 1184 e 1190 di posto a poche decine di metri dalle proprietà di cui ai Beni n. 1 e n. 2 precedenti distinto in catasto terreni altotali catastali mq. 3205 Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 1190, Qualità Vigneto - Fg. 48, Part. 1184, Qualità Canneto
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'appezzamento di Terreno nel vigente Piano Regolatore Generale ricade in "Zona G - Aree Private a Verde - Sottozona G4 - Verde Privato" con la normativa come meglio indicata nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di Velletri ed allegato alla presente. E interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree di cui all'articolo 136 (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del Decreto Legislativo 22-01-2004 n. 42 e sottoposto alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21.04.2021, n. 5, pubblicata sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021. Nel merito: - le disposizioni prescrittive (del PTPR) trovano immediata osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati secondo le modalità stabilite dal PTPR e prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nella vigente strumentazione territoriale, urbanistica e settoriale (N.T.A. del P.T.P.R. - art. 2 comma 8). Ricade nel perimetro del Piano di Assetto del "Parco Regionale dei Castelli Romani", adottato con deliberazione del Commissario Regionale ad Acta n. 1 del 31.03.1998.

**Prezzo base d'asta: € 25.000,00**

## LOTTO 4

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Mortella 69  
Trattasi di appezzamento di terreno in catasto fog. 48 p.la 440 di mq. 860 adiacente l'area pertinenziale del Lotto n. 1 e ricadente in "Zona L- Recupero Urbanistico" giusto Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente. identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 440, -, Qualità Seminativo arborato
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: IL terreno, giusto Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Velletri, ricade in "ZONA L - Recupero Urbanistico" con la normativa come meglio indicata nel Certificato stesso. E interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree di cui all'articolo 136 (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del Decreto Legislativo 22-01-2004 n. 42 e sottoposto alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21.04.2021, n. 5, pubblicata sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021. Nel merito: - le disposizioni prescrittive (del PTPR) trovano immediata osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati secondo le modalità stabilite dal PTPR e prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nella vigente strumentazione territoriale, urbanistica e settoriale (N.T.A. del P.T.P.R. - art. 2 comma 8). Ricade nel perimetro del Piano di Assetto del "Parco Regionale dei Castelli Romani", adottato con deliberazione del Commissario Regionale ad Acta n. 1 del 31.03.1998.

Si precisa comunque la potenzialità edificatoria è stata già assoggettata ai fabbricati mappali 1737 e 1418 1419 del foglio 48.

**Prezzo base d'asta: € 8.600,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 114/2021 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 357.000,00 - GRAVATO DI SEQUESTRO PREVENTIVO A FAVORE DELL'ERARIO DELLO STATO**

Bene N° 1 - Villa			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Mortella n. 69, piano T-1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1737, Sub. 501, Categoria A7	<b>Superficie</b>	357,53 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta in buono stato stato di conservazione e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Villino residenziale in catasto fog. 48 p.lla 1737 sub 501 (già sub 1 e sub 2 graffiati) composto di piano terra e piano primo con area pertinenziale circostante ubicato lungo il pendio Sud del monte Artemisio che sovrasta il centro storico della città, ed a ridosso della Via dei Laghi da cui all'altezza del km. 19,600 vi è l'imbocco di via Fontana Fiume da cui poi si accede a via della Mortella.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.000,00 -- GRAVATO DI SEQUESTRO PREVENTIVO A FAVORE DELL'ERARIO DELLO STATO**

Bene N° 3 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Mortella n. 69, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	118/143
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1418, Categoria C6, Graffato 1419	<b>Superficie</b>	129,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Discreto e confacente alla destinazione d'uso degli stessi		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una unità immobiliare in catsato foglio 48 p.lle 1418 e 1419 graffate, composta da un Fabbricato uso garage (p.lla 1418) posto in aderenza al Villino mappale 1737 con annesso distaccato altro manufatto accessorio (mappalwe 1419)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.000,00**

<b>Bene N° 4 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via Fontana Fiume, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 1190, Qualità Vigneto - Fg. 48, Part. 1184, Qualità Canneto	<b>Superficie</b>	3205,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno sodivo in stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno sodivo in catasto fog. 48 p.lle 1184 e 1190 di posto a poche decine di metri dalle proprietà di cui ai Beni n. 1 e n. 2 precedenti distinto in catasto terreni altotali catastali mq. 3205		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.600,00**

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Mortella 69		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 440, Sub. -, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	860,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno con coltivazione a prato con soprastanti sporadici alberi di olivo in buono stato di coltivazione		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appezzamento di terreno in catasto fog. 48 p.la 440 di mq. 860 adiacente l'area pertinenziale del Lotto n. 1 e ricadente in "Zona L- Recupero Urbanistico" giusto Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente.  Si precisa comunque la potenzialità edificatoria è stata già assoggettata ai fabbricati mappali 1737 e 1418 1419 del foglio 48.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA MORTELLA N. 69, PIANO T-1°****Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 30/05/2017  
Reg. gen. 370 - Reg. part. 2287  
Quota: 1/1  
Importo: € 695.032,64  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: N.B. La suddetta Formalità riguarda anche altri immobili.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Velletri  
Iscritto a Velletri il 01/08/2017  
Reg. gen. 593 - Reg. part. 3590  
Quota: 1/1  
Importo: € 672.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 16/04/1921  
Reg. gen. 1504 - Reg. part. 2074  
Quota: 171  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO**  
Trascritto a Velletri il 23/06/2016  
Reg. gen. 2093 - Reg. part. 2944  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO (Rettifica)**  
Trascritto a VELLETRI il 24/06/2016  
Reg. gen. 2118 - Reg. part. 2977  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: N.B. LA suddetta Formalità riguarda anche altro immobile.



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 30/05/2017  
Reg. gen. 370 - Reg. part. 2287  
Quota: 1/1  
Importo: € 695.032,64  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: N.B. La suddetta Formalità riguarda anche altri immobili.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Velletri  
Iscritto a Velletri il 01/08/2017  
Reg. gen. 593 - Reg. part. 3590  
Quota: 1/1  
Importo: € 672.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 16/04/1921  
Reg. gen. 1504 - Reg. part. 2074  
Quota: 171  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA MORTELLA N. 69, PIANO T

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 30/05/2017  
Reg. gen. 370 - Reg. part. 2287  
Quota: 1/1  
Importo: € 695.032,64  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: N.B. La suddetta Formalità riguarda anche altri immobili.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Velletri  
Iscritto a Velletri il 01/08/2017  
Reg. gen. 593 - Reg. part. 3590

Quota: 1/1

Importo: € 672.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 16/04/1921

Reg. gen. 1504 - Reg. part. 2074

Quota: 171

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO**

Trascritto a Velletri il 23/06/2016

Reg. gen. 2093 - Reg. part. 2944

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO (Rettifica)**

Trascritto a VELLETRI il 24/06/2016

Reg. gen. 2118 - Reg. part. 2977

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: N.B. LA suddetta Formalità riguarda anche altro immobile.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA FIUME, PIANO T**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 30/05/2017

Reg. gen. 370 - Reg. part. 2287

Quota: 1/1

Importo: € 695.032,64

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: N.B. La suddetta Formalità riguarda anche altri immobili.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Velletri

Iscritto a Velletri il 01/08/2017

Reg. gen. 593 - Reg. part. 3590

Quota: 1/1

Importo: € 672.000,00



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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili



### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 16/04/1921

Reg. gen. 1504 - Reg. part. 2074

Quota: 171

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

