

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. ROMAGGIOLI CIRO, nell'Esecuzioni Immobiliari
riunite n° 179/2021 e n° 61/2022 del R.G.E.

promossa da

*****omissis*****

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

*****omissis*****

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N. 6

In complesso residenziale in Velletri Colle San Giovanni nn. 2/4, il villino in distinto
in Catasto fabbricati al Foglio 63 mappale 29 sub 503.

Proprietà

*****omissis*****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
LOTTO N. 6	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali ATTUALI- IMMOBILE LOTTO N. 5.....	6
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
NORMATIVA URBANISTICA.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / LOTTO 6 -	12
Riepilogo bando d'asta - LOTTO 6	14
Schema riassuntivo Esecuzioni Immobiliari RIUNITE 179/2021 e n. 62/2022 del R.G.E. LOTTO N. 6	15
Prezzo base d'asta: € 106.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento LOTTO 6	16

INCARICO

In data 05/08/2021 il sottoscritto Geom. Romaggioli Ciro con studio in Viale Roma 110 - 00076 - Lariano (RM), email: geom.ciroromaggioli@gmail.com PEC ciro.romaggioli@geopec.it, Tel. 069655991, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

In complesso residenziale sito in Velletri località Colle San Giovanni nn. 2/4, il Villino da cielo a terra distinto in Catasto fabbricati al foglio 63 mappale 29 sub 502, con area condominiale al catasto terreni mappali 29 e 1545.

DESCRIZIONE

Porzione immobiliare in complesso residenziale, sito in Velletri, località Colle San Giovanni, nn. 2/4, composto di tre villini unifamiliari edificati su appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 63 mappali 29 (mq 5496) e 1545 (mq. 43) di totali catastali mq. 5.539 e precisamente:

- il Villino a destinazione urbanistica residenziale, **da ristrutturare ed attualmente adibito a magazzino e cantina**, composto di solo piano terra, individuato al foglio 63 con il mappale 29 sub 503, con annessi diritti condominiali pari ad 1/3 sull'area di risulta del complesso residenziale a adibita a spazi verdi e camminamenti

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO N. 6

In complesso residenziale, sito in Velletri, località Colle San Giovanni, nn. 2/4, composto di tre villini unifamiliari edificati su appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 63 mappali 29 e 1545 di catastali mq. 5.539 e precisamente:

- il Villino a destinazione urbanistica residenziale, **da ristrutturare ed attualmente adibito a magazzino e cantina**, composto di solo piano terra, individuato al foglio 63 con il mappale 29 sub 503, con annessi diritti condominiali pari ad 1/3 sull'area di risulta del complesso residenziale a adibita a spazi verdi e camminamenti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Giusta certificazione ex art. 167 redatta dal notaio Taddei Alessandro depositata in atti, nonché in base alla relazione preliminare di verifica redatta dall'Avv. Fortini Elisa depositata in atti, si può asserire che la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. comma 2, relativamente al bene di cui innanzi è completa.

TITOLARITÀ

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

******omissis******

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

******omissis****** (Piena Proprietà 1/1)

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è di proprietà dell'Esecutata per acquisto fattone con Atto di Compravendita per notaio Carlo Pennazzi Catalani di Velletri del 17/03/2016 Repertorio 68787 trascritto il 22/03/2016 al n. reg. part. 952 e n. reg. gen.1348.

CONFINI

Il villino confina in tutti i lati con area comune in catasto foglio 63 mappale 29 sub 501 salvi se altri.

Il villino confina ad due lati con proprietà fog. 63. P.lla 1547, e nei restanti lati con area comune in catasto foglio 63 mappale 29 sub 501; il complesso residenziale confina con Via Colle San Giovanni, proprietà fog. 63 p.lle 1247, 457, 1248 salvi se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino-Cantina, urbaniscamete abitazione	Mq. 88,54	Mq. 111,65	1,00	Mq. 111,65		Terra
Tettoia	Mq. 7,78	Mq. 7,78	0,30	Mq. 2,33		Terra
Totale superficie convenzionale:				Mq. 113,98		
Incidenza condominiale:		Corte Condominiale 1/3 di mq. 5.539 = mq. 1846 x 0,02		Mq. 36,92		
Superficie convenzionale complessiva:				Mq 150,90		

Il villino, a **destinazione urbanistica Abitativa**, edificato al solo piano terra, è attualmente composto da un vano magazzino della superficie interna di mq. 58,86 ed un vano cantina della superficie interna di mq. 29,68 e così per una superficie interna di mq. 88, 54 il tutto per una superficie lorda di mq. 111,65 oltre ad una tettoia antistante di mq. 7,78.

L'altezza media interna dei locali è di ml. 4,00 (massima ml. 4,40, minima ml. 3,60)

E da attribuirsi al villino la quota di 1/3 dell'area del complesso residenziale di catastali mq. 5.539, adibita a viale di ingresso, camminamenti e piazzali interni.

La configurazione planimetrica del villino, comunque meglio si evince oltre che dalla documentazione catastale, più specificatamente dal grafico esplicativo e documentazione fotografica redatte dallo scrivente ed allegati alla presente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al 1988 le particelle intere del foglio 63 era riportate:

- p.lla 691 (vigneto) di mq. 75.97
- p.lla 30 al catasto terreni: Ente Urbano di mq. 260; divisa nei subalterni 30 sub 1 e 30 sub al catasto Fabbricati
- p.lla 442 al catasto terreni: Fabbricato Rurale di mq. 270
- p.lla 29 - al catasto terreni: Ente Urbano di mq. 540; al catasto fabbricati: villa A/7 di 16,5 vani

Con frazionamento del 23/11/1988 protocollo 15575 la particella 691 da origine tra le altre alla Particella 770 di mq. 4469

=====

Relativamente alla particelle 29, 30, 442, 770 sia al Catasto Urbano che al Catasto fabbricati risultano i seguenti passaggi

A) Situazione Intestati dal 23/11/1988 al 25/09/2002

- 1) T*******omissis******* Proprieta' fino al 25/09/2002
- 2) C*******omissis******* Usufruttuario parziale fino al 25/09/2002

B) Situazione Intestati dal 25/09/2002 al 12/12/2004

- 1) *******omissis******* Prop. 1/3 fino al 12/12/2004
- 2) *******omissis******* Prop. 1/3 fino al 12/12/2004
- 3) *******omissis******* Prop. 1/3 fino al 12/12/2004

C) Situazione Degli Intestati dal 12/12/2004 Al 12/12/2004

- 1) *******omissis******* Prop. 1/1 Fino Al 12/12/2004 (Ricongiungimento Di Usufrutto)

D) Situazione degli Intestati dal 12/12/2004 al 27/09/2006

- 1) *******omissis******* Prop. 1/3 fino al 27/09/2006
- 2) *******omissis******* Prop. 1/3 fino al 27/09/2006
- 3) *******omissis******* Prop. 1/3 fino al 27/09/2006

E) Situazione degli intestati dal 27/09/2006 al 11/06/2015

- 1) *******omissis******* Prop. 1/1 in regime di separazione fino al 11/06/2015

=====

Tipo Mappale del 11/06/2015 Pratica n. RM0415207 in atti dal 11/06/2015 presentato il 11/06/2015 (n. 415207.1/2015) il mappale 770 viene soppresso ed origina i mappali 1545 e 1546; con lo stesso tipo le particelle 30, 442, 1546 vengono sopprese ed unite alla particella 29 che andrà ad avere al catasto terreni una consistenze di mq. 5496 classificata come ente urbano, mentre al catasto urbano viene divisa nel subalterni così costituiti:

- P.lla 29 sub 501, corte comune ai sub 502, sub 503 e sub 504
- P.lla 29 sub 502, categ. A/7
- P.lla 29 sub 503 Categ. A/7
- P.lla 29 sub 504, Categ. A/7

Relativamente alle particelle 29 sub 501, sub 502, sub 503 sub 504 e 1545 si hanno i seguenti passaggi di proprietà

F) Situazione degli intestati al 11/06/2015 fino 22/06/2015

- 1) *******omissis******* Prop. 1/1 in regime di separazione fino al 22/06/2015

G) Situazione degli intestati al 22/06/2015 fino 17/03/2016

- 1) *******omissis******* Prop. 1/1 in regime di separazione fino al 22/06/2015

H) Situazione degli intestati dal 17/03/2016 al 28/03/2003

*******omissis******* 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI CATASTALI ATTUALI- IMMOBILE LOTTO N. 5

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Cl.	Consistenza	Superfic catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	63	29	503		A/7	4	Vani 4,5		€ 534,53	T		
Fanno parte del lotto n. 5 stesso le quote indivise pari ad 1/3 delle seguenti particelle												
Catasto Fabbricati												
Dati Identificativi				Dati Classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Cl.	Consistenza	Superfic catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	63	29	501		B.N.N.C							
Catasto Terreni												
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Cl.	Consistenza	Superfic catastale	R.D.	R.A.		
0.61	63	1545			vigneto	3		Mq. 43	0.61	0.36		

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo il villino risultava difforme dalla planimetria catastale per diversa destinazione d'uso - da abitazione ad attuale uso come magazzino-e cantina oltre che alla mancanza del vano bagno.

Non si è proceduto alla denuncia di variazione all'U.T.E. in quanto va ripristinata la destinazione d'uso conforme alla originaria destinazione d'uso residenziale del villino come urbanisticamente legittimato con Permesso a Costruire in Sanatoria di cui meglio appresso si dirà.

PRECISAZIONI

IL sottoscritto, previo reperimento della documentazione catastale effettuava il sopralluogo al Villino il giorno 24/11/2021 dove si aveva la presenza della sig.ra *******omissis*******quale proprietaria dell'immobile .

Durante il sopralluogo si procedeva quindi ai rilievi planimetrici ed altimetrici degli immobili al fine di verificarne l'effettiva configurazione planimetrica e consistenza oltre che valutarne le caratteristiche costruttive e di rifinitura, elementi necessari al fine di esprimere un corretto giudizio di stima.

Preventivamente al sopralluogo, si era provveduto a richiedere all'ufficio Tecnico Comunale i dati urbanistici dell'immobile di cui meglio appresso si dirà.

PATTI

Al momento non risultano patti gravanti sull'immobile, tranne quanto riportato nell'atto di acquisto degli stesso da parte dell'Esecutata - Atto notaio Carlo Pennazzi Catalani del 17-03-2016 rep. 68797 che si allega in copia.

STATO CONSERVATIVO

In base a quanto verificato si può riferire che l'unità immobiliare è in discreto stato di conservazione come si evince dalle foto allegate alla presente.

PARTI COMUNI

Nel complesso residenziale di cui è parte il villino in esame sono di proprietà condominiale, le strutture di accesso al complesso, tutti i viali, i camminamenti e giardini, gli impianti idrici e di scarico fino alla diramazione di ciascun villino.

Attualmente non esiste un regolamento che quantifichi e determini le spese necessarie al mantenimento delle parti condominiali, con addebito delle stesse a ciascun villino.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto riguarda le servitù si rimanda a quanto indicato nell'allegato atto di acquisto degli stesso da parte dell'Esecutata - Atto notaio Carlo Pennazzi Catalani del 17-03-2016 rep. 68797 che si allega in copia, ed in special modo su quanto indicato circa il pozzo trivellato con relativi impianti posizionato sulla particella condominiale individuata al fog. 63 particella 1145.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE

Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante in muratura alla romana; la copertura a tetto a due falde con orditura in legno nelle travature e con tavelle di laterizio in sostituzione del tavolato, il tutto verniciato e lavorato a faccia a vista; manto di copertura soprastante in laterizio.

PARETI ESTERNE

Intonaci grezzi in malta di calce e pozzolana tinteggiati.

PAVIMENTI Interni

Parte in piastrelle di gres rosso di cm. 20x20 e parte in battuto di cemento.

PARETI INTERNE

Intonaci rustici parzialmente tinteggiati; alla cantina intonaci in parte mancanti.

INFISSI

Alle finestre infissi interni a vetri in legno protetti esternamente da sportelloni in legno verniciati.

Porte interne in legno

IMPIANTO ELETTRICO

Mancante

IMPIANTO IDRICO.

Mancante

APPARECCHI IGENICO-SANITARI

Bagno mancante

RISCALDAMENTO

Mancante

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le dotazioni condominiali del villino sono l'area, con tutta quanto sulla stessa soprastante, individuata al catasto fabbricati al foglio 63 con il mappale 29 sub 501 classificata come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) ai sub 502, 503, 504 (quali villino componenti il complesso residenziale) nonché la particella individuata al fog. 63 con il mappale 1545 ove è posizionato l'ingresso al complesso residenziale condominiale ed il pozzo trivellato con relativi impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo del 10/11/2021 era presente la Sig.ra ******omissis****** che riferiva che il Villino era in uso alla proprietaria stessa.

Come da Certificato del Notaio Alessandro Taddei e relativa relazione di verifica dell'Avv. Elisa Fortini depositate in atti

1) Trascrizione 21/01/1969 reg. Parti. 957 e n. reg. gen. 731 per atto notaio G. Pelloni di Velletri 27/12/1968 Rep. 9201

A Favore

*****omissis*****

Contro

*****omissis*****

*****omissis*****

*****omissis*****

Immobili

Terreno in Velletri Colle San Giovanni di Ha 1.35.70 p.lle 30, 31, 442 oltre a casa in Velletri al fog. 63 p.lle 29 e 30 sub 1 di vani 16,5.

2) Trascrizione del 19/7/1975 n. reg. part. 1875 e n. reg. g n. 2836, atto notaio Pelloni Giuseppe di Velletri del 20/05/1975, rep. n. 20465,

A Favore

*****omissis*****

Contro

*****omissis***** vendono la piena proprietà

Immobili

Terreno in Velletri (RM), loc. Colle San Giovanni, di are 53.32, fog. 63 - p.lle 688, 691 e 690.

3) Trascrizione del 5/02/1991 al n. reg. part. 858 e n. reg. gen. 996, donazione del notaio Nicola Cinotti di Roma del 04/12/1990, rep. n.43442,

A Favore

*****omissis*****

Contro

*****omissis***** che dona la nuda proprietà con riserva di usufrutto

Immobile

Appartamento denunciato all' U.T.E. con scheda catastale n. 4041/90, edificato su terreno di are 63.29.

4) Trascrizione del 05/02/1991 n. reg. part. 859 e reg. gen. 997, compravendita del notaio Cinotti Nicola di Roma del 04/12/1990, rep. n. 43445

A Favore

*****omissis*****

Contro

*****omissis*****che vende la nuda proprietà

Immobili

Ville in Velletri (Rm) al fog. 63 p.la 30- subb. 1 e 3.

5) Trascrizione del 10/06/2008 al n. reg part. 2321 e n. reg. gen. 3461 certificato di **successione** dell'ufficio di registro di Roma del 24/03/2003 rep. n. 42/243/3,

A Favore

*****omissis***** per 1/3,

*****omissis***** per 1/3;

*****omissis***** per. 1/3

Contro

*****omissis***** per la nuda proprietà, deceduta il 25/09/2002 a favore dei figli; il marito rinuncia all'eredità per atto notaio De Luca del 01/03/2003, rep. 20266/8889;

Immobili

Villa in Velletri (RM) al Fog. 63 p.la 29, Fog. 63 p.la 30 sub. 1 e 3, terreno al fog. 63 p.la 770.

6) Trascrizione del 10/10/2006 al n. reg. part. 3975 e n. reg. gen. 6175, per atto di divisione del notaio De Luca Marco di Roma del 27/09/2006, rep. n. 28182,

A Favore e Contro

*****omissis*****per 1/3,

*****omissis*****per 1/3,

*****omissis*****per 1/3;

A Favore

De *****omissis*****alla quale viene assegnata in divisione

Immobili

Villa in Velletri (RM) al Fog. 63- p.la 29, vani 17; Fog. 63 p.la 30 sub. 1 e Fog. 63 p.la 30 sub. 3 con terreno al Fog. 63 p.la 770 di are 44.69.

7) Trascrizione 18-05-2007 al n. reg part. 1818 e n, reg. gen. 3236 per atto di Donazione per la piena proprietà per notaio De Luca Marco di Roma del 02-05-2007 per. 29660

A Favore

*****omissis*****

Contro

*****omissis*****

Immobili

Terreno in Velletri fog. 63 p.la 691 di are 31,28

8) Trascrizione del 22/03/2016 n. reg. part. 952. e n. reg. gen. 1348, compravendita del notaio Pennazzi Catalani Carlo del 17/03/2016, rep. n. 68787,

A Favore

*****omissis***** per la piena proprietà

Contro

*****omissis***** per la piena proprietà, vende villa di 17 vani in Velletri (RM) via Colle San Giovanni, al Fog. 63- p.la 29- sub. 504 oltre altra villa di vani 9,5 al Fog. 63- p.la 29 sub 502 + altra villa di 4,5 vani al Fog. 63- p.la 29- sub. 503 oltre terreno al Fog. 63- p.la 1545, di centiare 43.

Nota

Trascrizione n. reg. part. 1910 e n. reg. gen. 2819: costituzione di diritti reali a titolo oneroso del notaio Capececlatro Edmondo Maria di Velletri del 07/05/1992, rep. n. 28320, servitù di presa d'acqua a favore della società' *****omissis***** e *****omissis***** su terreni in Velletri (RM) fog. 63 p.lle 691 e 770

Come da Certificato del Notaio Alessandro Taddei e relativa relazione di verifica dell'Avv. Elisa Fortini depositate in atti.

Iscrizioni

- 1) **Ipoteca Giudiziale derivante** da Decreto Ingiuntivo Del Tribunale di Velletri del 28/12/2020, Rep. N. 3329, iscritta il 21.01.2021 al n. Reg. Part. 40 e n. Reg. Gen. 279, Capitale di Euro 29.015,89 e Iscrizione di Euro 26.000,00,

A Favore

*****omissis*****

Contro

*****omissis*****,

Gravante,

Per La Piena Proprietà oltre a maggior consistenza, su Immobili in Velletri (Rm), Via Colle San Giovanni, **F. 63- P.la 29 – Sub 502**, sub 503, e sub 504 oltre a Terreno **F. 63- P.la 1545**.

- 2) **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Velletri del 02/05/2018, Rep. N. 3715, Iscritta il 04/01/2019 al n. Reg. Part. 3 e n. reg. gen. 21, Capitale di Euro 33.036,30; Iscrizione di Euro 40.000,00,

A Favore

*****omissis*****

Contro

Felici Alessandra n. a Velletri (RM) il 14/12/1973, C.F. FLCLSN73T54L719H,

Gravante

Piena proprietà oltre a maggior consistenza su Ville In Velletri (RM) Via Colle San Giovanni, **Fog. 63- P.lle 29- Sub. 502**, sub 503 e sub 504.

- 3) **Ipoteca Volontaria** a garanzia di mutuo Fondiario del notaio Pennazzi Catalani Carlo di Velletri del 17/03/2016 rep. N. 68788, iscritta il 22/03/2016 al n. Reg. Part. 200 e n. Reg. Gen. 1350; Capitale di Euro 1.000.000,00, rimborsabile in anni 30 e iscrizione di Euro 2.000.000,00,

A Favore

*****omissis*****

Contro

*****omissis*****

Gravante,

Per la piena proprietà, oltre a Maggior Consistenza, su immobili in Velletri (RM), Via Colle San Giovanni, **Fog. 63- P.lle 29 sub 501, 29 sub 502, 29 sub 503, 29 sub 504**, oltre a Terreno **Fog. 63- P.lle 1545 - 1547**.

- 4) **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo del notaio Giusto Francesca di Roma del 30/12/2005, rep. n. 5502, iscritta il 05/10/2011 al n. reg. part. 987 e n. reg. gen. 5241, capitale di euro 170.000,00, rimborsabile in anni 25 e iscrizione di euro 255.000,00,

A favore

*****omissis*****,

contro

De *****omissis*****, per 1/3,

*****omissis***** per 1/3,

*****omissis***** per 1/3,

gravante

su villa di 17 vani in Velletri (RM), Fog. 63, p. 129, via San Giovanni Vecchio + ente urbano al fog. 63- p.la 29. Debitore non datore: Corsaletti Luca n. a Gallese (VT) il 08/02/1968

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento Immobiliare Del Tribunale di Velletri Del 13/04/2021, rep. n. 1498, Trascritto il 10/05/2021 al n. reg. part. 1914 e n. reg. gen. 2598,

A Favore

******omissis******

Contro

******omissis******

Gravante

per la piena Proprietà,

-Velletri (RM), Via Colle San Giovanni, A/7, Vani 9,5, **Fog 63 - P.la 29 - Sub. 502**, Ex P.la 30 sub 1 e sub 3;
- Velletri (RM), Via Colle San Giovanni, A/7, Vani 4,5, Fog. 63- P.la 29- Sub. 503, Ex.P.la 30 sub 1 e sub 3;
-Velletri (RM) Via Colle San Giovanni A/7 di vani 17, fog. 63, p.la 29 sub 504 Ex p.la 30 sub 1 e sub 3
-Velletri (RM) terreno di centiare 43 **fog. 63, p.la 1545** ex p.la 770 di are 44.69 e p.la 691 di are 75.97

NORMATIVA URBANISTICA

Giusto certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Velletri, di cui si allega copia, nella Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. de 130.03.06, il terreno individuato in catasto con la particella 1545 del fog. 63 ricade in zona:

Zona E: Aree destinate alle attività agricole

con la seguente normativa

Art. 18 - delle N.T.A.: Zona E: Aree destinate alle attività agricole

Per tutte le zone agricole si applica, come normativa di carattere generale, quella prevista dalla L.R. n. 38/99 e dalla successiva L.R. n. 8/2003.

In particolare, per le zone boscate EI trova applicazione la specifica normativa prevista dall'art. 10 della L.R. n. 24/98.

Per le zone E2 di salvaguardia paesistica ed ambientale, le previsioni di tutela previste dal P.T.P. n. 9 e le misure di salvaguardia contenute nell'art. 8 della legge n. 29/77 fino all'approvazione da parte della Regione, del Piano d'assetto del Parco".

Nelle zone agricole è possibile la realizzazione di serre secondo le modalità stabilite dalla L.R. n. 34/96 come previsto dalla specifica variante approvata dall'A.C. con Deliberazione Consiliare n. 19 del 18.03.03.

Regime Vincolistico e normativa di riferimento

E' in parte 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 settoriali (N.T.A. del P.T.P.R. art. 2 comma 8)

Si fa osservare comunque che anche l'area di ubicazione del fabbricato fog. 63 mappale 29 ricade in **Zona E: Aree destinate alle attività agricole** con la stessa normativa di cui innanzi

REGOLARITÀ EDILIZIA

Giusta Documentazione rilevata presso l'Ufficio Tecnico Comunale – Pratica Edilizia n. 428/2015 è emerso che per il villino in esame, - fog. 63 particella 29 sub 503 – dichiarato già realizzato anteriormente all'anno 1929, - è stato rilasciato ai sensi della legge 47/85, Permesso a Costruire in Sanatoria per Cambio di Destinazione D'Uso n. 309 del 26-11-1995 con relativo Progetto-Rilievo allegato. (vds copia allegate alla presente).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come già innanzi descritto il Villino in esame è parte di un complesso residenziale costituito da tre Villini con annessa area condominiale circostante (fog. 63 mappale 29 sub 501 e p.lla 1545)

Si fa osservare che al momento i tre villini – fog. 63 mappali 29 sub 502, mappale 29 sub 503, e mappale 29 sub 504, sono tutti di proprietà della **sig. Felici Alessandra** per cui non esiste un Regolamento Condominiale per la gestione del complesso residenziale.

STIMA / LOTTO 6 -

Villino in complesso residenziale in Velletri (RM) – Colle San Giovanni N. 2/4 – Fog. 63 p.lla 29 sub 503

Identificativo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Villino	150,90	1.400,00 €/mq	€ 211.260,00	100,00%	€ 211.260,00
				Valore di stima:	€ 211.260,00

Valore di stima: € 211.260,00

Valore finale di stima: € 106.000,00

CRITERIO DI STIMA Il criterio di stima adottato per le valutazioni 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:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc; nel caso "buone".
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi buoni;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Grimaldi ecc.) relativamente ad immobili ubicati nella stessa zona, oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio.

Ciò premesso si procede alla stima con il metodo detto: **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 Periferica di Espansione

Fonte	Min. (€/mq)	Max(€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I.	1300,00	1.900,00	1.600,00
Agenzie	1.100,00	1.800,00	1.450,00
Valori Medi	1.200,00	1.850,00	1.525,00

Considerando le caratteristiche generali dell'immobile, considerando lo stesso "Normalmente abitabile come da destinazione d'uso urbanistica" si ritiene congruo applicare un prezzo unitario minimo di € 1.400,00/mq; pertanto si ha: mq. 150,90 x € 1.400,00 = € 211.260,00

A tale importo ovviamente vanno dedotti i costi necessari per rendere normalmente che ammontano a circa il 50% del valore di cui innanzi per cui si avrà:

€ 211.260,00 - (0,50 x 211.260,00) = € 105.630,00 **che arrotondati ad € 106.000,00 rappresentano il valore a base d'asta dell'immobile pignorato.**

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 18/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Romaggioli Ciro

ELENCO ALLEGATI:

- 1) - Copia Titolo di proprietà
- 2) - Verbale di Sopralluogo del CTU
- 3) - Estratto di mappa catastale
- 4) - Elaborato Planimetrico
- 5) - Planimetria Catastale sub. 503
- 6) - Visure Storiche catasto terreni
- 7) - Visura Storica fabbricato
- 8) - Copia Progetto a Sanatoria Fabbricati contigui (Stessa proprietà)
- 9) - Copia Permesso di Costruire in Sanatoria Fabbricati Contigui (Stessa Proprietà)
- 10) - Grafico Esplicativo con documentazione Fotografica
- 11) - CDU rilasciato dal Comune di Velletri
- 12) - Versione di stima privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA - LOTTO 6

Porzione immobiliare in complesso residenziale, sito in Velletri, località Colle San Giovanni nn. 2/4 composto di tre villini unifamiliari edificati su appezzamento di terreno distinto al catasto terreni al foglio 63 mappali 29 (mq 5496) e 1545 (mq. 43) di totali catastali mq. 5.539 e precisamente:

- il villino, a destinazione urbanistica residenziale, **da ristrutturare ed attualmente ad uso come magazzino e cantina**, composto di solo piano terra individuato al fog. 63 con il mappale 29 sub 503 con annessi diritti condominiali pari ad 1/3 sull'area di risulta del complesso residenziale a adibita a spazi verdi e camminamenti.

Quanto innanzi risulta censito al Catasto fabbricati al Foglio 63 mappale 29 sub 503, categ. A/7, classe 4, vani 4,5 rendita €. 534,53 - E' annessa al villino la quota indivisa pari 1/3 dell'area condominiale circostante distinta al catasto fabbricati al fog. 63 con il mappale 29 sub 501 (B.C.N.C.) nonché l'area distinta al catasto terreni al foglio 63 con il mappale 1545 con i redditi Domenicale di €. 0,61 ed agrario €. 0,36.

Il villino già in parte preesistente in epoca antecedente al 1929, ha ottenuto il Permesso a Costruire In Sanatoria, per cambio di destinazione d'Uso ad Abitazione, n. 309 rilasciata dal Comune di Velletri il 26/11/1995

Prezzo base d'asta: € 106.000,00

PREZZO BASE D'ASTA: € 106.000,00

LOCALE COMMERCIALE			
Ubicazione:	Velletri- Via Colle San Giovanni n. 2/4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino urbanisticamente a destinazione residenziale, da ristrutturare, attualmente in uso come magazzino e cantina, composto di solo piano terra individuato al fog. 63 con il mappale 29 sub 503, categ. A/7, classe 4, vani 4,5, rendita €. 534, 53 con annessi diritti condominiali pari ad 1/3 sull'area di risulta del complesso residenziale a adibita a spazi verdi e camminamenti, oltre alla quota indivisa pari 1/3 dell'area condominiale circostante distinta al catasto fabbricati al fog. 63 con il mappale 29 sub 501 (B.C.N.C.) nonché l'area distinta al catasto terreni al foglio 63 con il mappale 1545	Superfici	Utile interna mq. 88,54 Lorda mq. 111,65 Porticato mq. 7,78 Incidenza Condominiale Mq. 36,92
Stato conservativo:	L'immobile in sede di sopralluogo con lavori di demolizione per successiva ristrutturazione.		
Descrizione:	Porzione immobiliare in complesso residenziale, sito in Velletri, località Colle San Giovanni composto di tre villini unifamiliari edificati su appezzamento di terreno distinto al catasto terreni al foglio 63 mappali 29 (mq. 5496) e 1545 (mq. 43) di totali catastali mq. 5.539 e precisamente: - il villino urbanisticamente a destinazione residenziale, da ristrutturare, attualmente in uso come magazzino e cantina, composto di solo piano terra individuato al fog. 63 con il mappale 29 sub 503 con annessi diritti condominiali pari ad 1/3 sull'area di risulta del complesso residenziale a adibita a spazi verdi e camminamenti. Quanto innanzi risulta censito al Catasto fabbricati al Foglio 63 mappale 29 sub 503, categ. A/7, classe 4, vani 4,5 rendita €. 534,53 - E' annessa al villino la quota indivisa pari 1/3 dell'area condominiale circostante distinta al catasto fabbricati al fog. 63 con il mappale 29 sub 501 (B.C.N.C.) nonché l'area distinta al catasto terreni al foglio 63 con il mappale 1545 con i redditi Domenicale di €. 0,61 ed agrario €. 0,36. Il villino realizzato in epoca antecedentemente al 1929, ha ottenuto il Permesso a Costruire In Sanatoria per cambio di destinazione d'Uso ad abitazione n. 309 rilasciata dal Comune di Velletri il 26/11/1995		
Occupanti L'immobile	Alla data del sopralluogo, era in uso alla proprietaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Come da Certificato del Notaio Alessandro Taddei e relativa relazione di verifica dell'Avv. Elisa Fortini depositate in atti.

Iscrizioni

- 1) Ipoteca Giudiziale derivante** da Decreto Ingiuntivo Del Tribunale di Velletri del 28/12/2020, Rep. N. 3329, iscritta il 21.01.2021 al n. Reg. Part. 40 e n. Reg. Gen. 279, Capitale di Euro 29.015,89 e Iscrizione di Euro 26.000,00,

A Favore

*****omissis*****

Contro

*****omissis*****,

Gravante,

Per La Piena Proprietà oltre a maggior consistenza, su Immobili in Velletri (Rm), Via Colle San Giovanni, **F. 63- P.la 29 – Sub 502**, sub 503, e sub 504 oltre a Terreno **F. 63- P.la 1545**.

- 2) Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Velletri del 02/05/2018, Rep. N. 3715, Iscritta il 04/01/2019 al n. Reg. Part. 3 e n. reg. gen. 21, Capitale di Euro 33.036,30; Iscrizione di Euro 40.000,00,

A Favore

*****omissis*****

Contro

Felici Alessandra n. a Velletri (RM) il 14/12/1973, C.F. FLCLSN73T54L719H,

Gravante

Piena proprietà oltre a maggior consistenza su Ville In Velletri (RM) Via Colle San Giovanni, **Fog. 63- P.lle 29- Sub. 502**, sub 503 e sub 504.

- 3) Ipoteca Volontaria** a garanzia di mutuo Fondiario del notaio Pennazzi Catalani Carlo di Velletri del 17/03/2016 rep. N. 68788, iscritta il 22/03/2016 al n. Reg. Part. 200 e n. Reg. Gen. 1350; Capitale di Euro 1.000.000,00, rimborsabile in anni 30 e iscrizione di Euro 2.000.000,00,

A Favore

*****omissis*****

Contro

*****omissis*****

Gravante,

Per la piena proprietà, oltre a Maggior Consistenza, su immobili in Velletri (RM), Via Colle San Giovanni, **Fog. 63- P.lle 29 sub 501, 29 sub 502, 29 sub 503, 29 sub 504**, oltre a Terreno **Fog. 63- P.lle 1545 - 1547**.

- 4) ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo del notaio Giusto Francesca di Roma del 30/12/2005, rep. n. 5502, iscritta il 05/10/2011 al n. reg. part. 987 e n. reg. gen. 5241, capitale di euro 170.000,00, rimborsabile in anni 25 e iscrizione di euro 255.000,00,

A favore

*****omissis*****,

contro

******omissis******, per 1/3,
******omissis****** per 1/3,
******omissis****** per 1/3,

gravante

su villa di 17 vani in Velletri (RM), Fog. 63, p. 129, via San Giovanni Vecchio + ente urbano al fog. 63- p.la 29. Debitore non datore: Corsaletti Luca n. a Gallese (VT) il 08/02/1968

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento Immobiliare Del Tribunale di Velletri Del 13/04/2021, rep. n. 1498, Trascritto il 10/05/2021 al n. reg. part. 1914 e n. reg. gen. 2598,

A Favore

******omissis******

Contro

******omissis******

Gravante

per la piena Proprietà,

- Velletri (RM), Via Colle San Giovanni, A/7, Vani 9,5, **Fog 63 - P.la 29 - Sub. 502**, Ex P.la 30 sub 1 e sub 3;
- Velletri (RM), Via Colle San Giovanni, A/7, Vani 4,5, Fog. 63- P.la 29- Sub. 503, Ex.P.la 30 sub 1 e sub 3;
- Velletri (RM) Via Colle San Giovanni A/7 di vani 17, fog. 63, p.la 29 sub 504 Ex p.la 30 sub 1 e sub 3
- Velletri (RM) terreno di centiare 43 **fog. 63, p.la 1545** ex p.la 770 di are 44.69 e p.la 691 di are 75.97