

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 374/93

Promossa da con l'intervento di

TREVI FINANCE e BANCA POPOLARE DEL LAZIO.
Contro

PROGETTO di DIVISIONE

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

STIMA IMMOBILI IN VELLETRI (RM)

Contrada "Colle Caldara" s.n.c.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Geom. Aldo D'Andrea - Velletri

TRIBUNALE di VELLETRI
Tribunale Civile e Penale di VELLETRI – Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione
Immobiliare:
Nei confronti di:

N° 374/93

Promossa da:
Con l'intervento di:

TREVI FINANCE e BANCA POPOLARE DEL LAZIO

Giudice
dell'Esecuzione:
Custode Giudiziario:
Perito (C.T.U.)

Dott. RICCARDO AUDINO

Geom. Aldo D'Andrea – Velletri -

- RELAZIONE PERITALE -
stima beni immobili

Sommario

1. Premessa	3
2. Descrizione	11
Superficie Convenzionale :	12
2. Descrizione	13
Superficie Convenzionale :	14
2. Descrizione	15
Superficie Convenzionale :	16
2. Descrizione	17
Superficie Convenzionale :	18
2. Descrizione	19
Superficie Convenzionale :	20
3. Caratteristiche costruttive	21
4. Dati identificativi catastali	21
5. Titoli di proprietà	22
6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio	23
8. Destinazione urbanistica delle aree	23
9. Regolarità amministrativa dei fabbricati	28
10. Disponibilità dell'immobile	28
11. Oneri condominiali	29
13. Dati ipocatastali	29
14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni	29
15. Assoggettamento ad IVA della vendita	30
16. Valutazione degli immobili	30
17. Criteri di formazione dei lotti	32
18. Considerazioni finali	32
20. Riepilogo per bando d'asta	33
22. Riepilogo commerciale per la pubblicità	38
23. Bozza per decreto di trasferimento	48
Superficie Convenzionale :	53
Ovvero int. 3/a (il sub. 507)	55
e int. 3/b (il sub. 508)	55

CONCLUSIONI.....	62
24. Allegati :	63



1. Premessa

Ill.mo Signor Giudice Dell'Esecuzione;

Premesso che il sottoscritto geom. Aldo D'Andrea con studio in Velletri, Via Vittorio Marandola n. 10, con provvedimento dell'Ill.ma S.V. in data 13.09.2000 veniva nominato Esperto nella procedura in epigrafe.

Premesso altresì che in data 01.02.2001, dopo aver prestato il giuramento di rito, riceveva i seguenti:

QUESITI :

"1)- Dica l'Esperto, previa descrizione degli immobili pignorati (Comune, località, via e numero civico) con relativa superficie in mq confini, dati catastali attuali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nel pignoramento, quale sia il valore degli stessi, con indicazione del criterio di stima usato;

2)- Provveda, qualora gli immobili non fossero accatastati al N.C.E.U., all'accatastamento degli stessi per singole unità immobiliari e nel caso che gli immobili non siano intestati a nome del debitore descriva tutti i passaggi di proprietà intervenuti ed indichi i titoli giustificativi con estremi del rogito e della registrazione;

3)- Produca il certificato catastale di attualità per uso voltura e compili la domanda di voltura;

4)- Dica l'Esperto se la vendita debba avvenire in uno o più lotti (indicare i vari lotti) e formi i relativi progetti tecnici (tipi di frazionamento previsti dall'art. 5 della legge 1.10.1969 n. 679) in caso di frazionamento di particelle;

5)- Provveda a firmare tutti gli atti ed elaborati tecnici necessari alla scheda di accatastamento, nonché di eventuale inserimento in mappa;

6)- Indichi le strutture portanti verticali dell'immobile (muratura, cemento armato, ferro, prefabbricati, altre o tipiche del luogo);

7)- Indichi i dati relativi al progetto di costruzione approvato, alla licenza o concessione edilizia e al certificato di abitabilità e la data di inizio e fine dei lavori;



8)- *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative. In questo ultimo caso descrizione delle difformità riscontrate e possibilità di ottenere varianti al progetto, condono o sanatoria;*

9)- *Posizione dell'immobile pignorato in relazione al fisco. Indicare se libero o occupato e, se occupato, in forza di quale titolo;*

10)- *Indicazione di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri e di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*

11)- *Indichi l'Esperto, previa ricerche presso i competenti Uffici, il valore stabilito o concordato degli immobili in esame al momento in cui il fallito ne è divenuto proprietario."*

Premesso che il sottoscritto, in virtù del mandato ricevuto, sulla scorta della documentazione in atti e di quanto riportato nell'atto di pignoramento, accedeva sul posto per i necessari accertamenti;

che: gli Esecutati, in sede di sopralluogo, eccepivano che gli immobili oggetto di stima, erano stati venduti in sede fallimentare presso il Tribunale di Roma, e pertanto rifiutavano l'accesso e le misurazioni;

che: esperiti gli accertamenti catastali ed ipotecari, si accertava che effettivamente gli immobili, *ovvero la quota spettante al signor - fallito -*, erano stati oggetto di vendita da parte della Sezione Fallimentare del Tribunale di Roma (Trascrizione n. 2702, 3/1999 del 12.04.1999 Repertorio 55411)

che: alla luce di quanto sopra resterebbe da stimare la quota di proprietà della signora (anch'essa esecutata), ovvero la quota indivisa pari ad 1/2, del terreno in Velletri particelle 1121 e 1873, di mq. 487 con sovrastante fabbricato rustico non censito;

Ciò premesso, il sottoscritto, in virtù del mandato ricevuto, dopo i rilievi effettuati, gli accertamenti espletati e le informazioni assunte, è ora in grado di redigere la seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

In risposta al punto 1) del quesito, che recita:

"1)- Dica l'Esperto, previa descrizione degli immobili pignorati (Comune, località, via e numero civico) con relativa superficie in Mq., confini, dati catastali attuali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nel pignoramento, quale sia il valore degli stessi, con indicazione del criterio di stima usato;

il sottoscritto dichiara:

L'IMMOBILE, oggetto della presente relazione di stima, come riportato nell'atto di pignoramento notificato in data 17.06.1993, risulta essere:

"1) Terreno di mq. 351 con sovrastante fabbricato composto di un solo piano terra e tre camere, cucina, bagno e garage confinante con ed

eredi terreno distinto in catasto al N.C.T. fg. 49 part. 1874-1875-

1877-1878 fabbricato denunciato al N.C.E.U. fg. 49 part. 1083 sub. 2 l'abitazione e sub. 3 il garage precedentemente distinto al N.C.T. foglio 49 part. 10837sub A;

2) Terreno sito in Velletri loc. Colle Caldara di mq. 487 con sovrastante fabbricato in corso di costruzione di mq. 200 terreno confinante con eredi

proprietà Strada interpoderale distinto in catasto terreni al fg. 49 part.

1121/A;

3) Terreno sito in Velletri distinto al N.C.T. al foglio 49 part. 1873 precedentemente distinto al N.C.T. fg. 49 part. 1083/B;

4) Terreno sito in Velletri loc. Colle Caldara distinto al N.C.E.U. fg. 49 part. 1121 porzione di fabbricato in corso di costruzione distinto al N.C.E.U. fg. 49 particella 1873;

5) Terreno corte o resede sito in Velletri distinto al N.C.E.U. al foglio 49 part. 1083 sub. 1 ".

In virtù di quanto riportato in premessa, ovvero alla luce delle vendite già effettuate in sede fallimentare presso il Tribunale di Roma, risulta essere i cespiti descritti ai punti - 2- e -3- dell'atto di pignoramento, ovvero:

2) Terreno sito in Velletri loc. Colle Caldara di mq. 487 con sovrastante fabbricato in corso di costruzione di mq. 200 terreno confinante con eredi

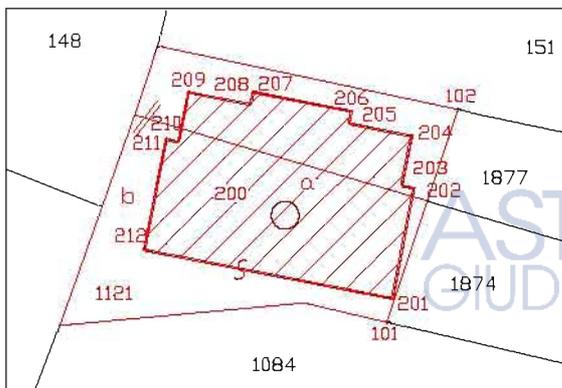
proprietà , Strada interpoderale distinto in catasto terreni al fg. 49 part. 1121/A;

3) Terreno sito in Velletri distinto al N.C.T. al foglio 49 part. 1873 precedentemente distinto al N.C.T. fg. 49 part. 1083/B;

L'immobile, risulta ubicato nel Comune di Velletri, in Via Contrada Colle Caldara snc.

L'immobile oggetto di esecuzione, è diverso da quelli descritti nell'Atto di Pignoramento notificato in data 17.06.1993 sia per le caratteristiche che per l'identificativo catastale;

esso è costituito da un fabbricato composto di piano terra e primo e annessa area scoperta circostante il corpo di fabbrica;



Stralcio Catastale Foglio 49 di Velletri



Stralcio Areofotogrammetria



già distinto nel N.C.T. del Comune di Velletri, come segue:

Foglio	Particella	Consistenza, mq.	Ditta Intestata
49	1121	167,00	Banca Nazionale dell'Agricoltura con sede in Roma con sede in Velletri, Concedente; Proprietario per 1/2 Colono Perpetuo Resp 1/5 tutti i prodotti; oprietaria per 1/2 Colono Perpetuo Resp 1/5 tutti i prodotti.
49	1873	320,00	Proprietario per 1/2; , Proprietaria per 1/2.

a seguito della presentazione del Tipo Mappale n. 7077 del 05/10/2001, approvato

dall'UTE, la situazione catastale risulta essere:

nel seguente modo:

Foglio	Particella	Sub	Immobile	Consistenza, mq.	Ditta Intestata
49	2841		Area Urbana	77,00	Banca Nazionale dell'Agricoltura con sede in Roma con sede in Velletri, Diritto del Concedente; Colono Perpetuo per 1/2 Resp. 1/5 tutti i prodotti; , Colono Perpetuo per 1/2 Resp. 1/5 tutti i prodotti.
49	2842	1	Abitazione piano terra (in corso di costruzione).		Banca Nazionale dell'Agricoltura con sede in Roma con sede in Velletri, Ciascuno per i propri diritti;
49	2842	2	Abitazione piano primo (in corso di costruzione).		Ciascuno per i propri diritti; Ciascuno per i propri diritti. Banca Nazionale dell'Agricoltura con sede in Roma con sede in Velletri, Ciascuno per i propri diritti;

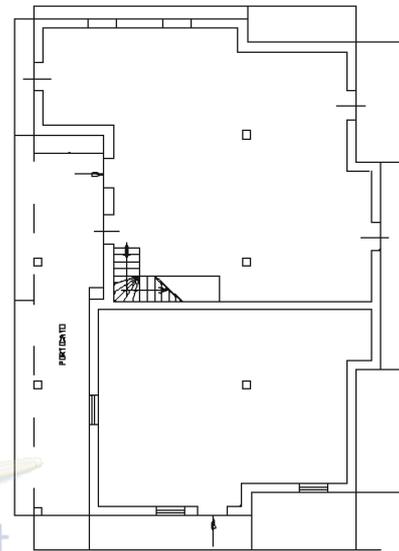
					Ciascuno per i propri diritti; Ciascuno per i propri diritti.
49	2843		Area Urbana	149,00	Proprietario per 1/2; Proprietaria per 1/2.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE :

Il fabbricato è costituito dal piano terra della superficie lorda di circa mq. 242,14 oltre circa mq. 41,23 per il portico annesso, con altezza netta interne di mt. 3,00



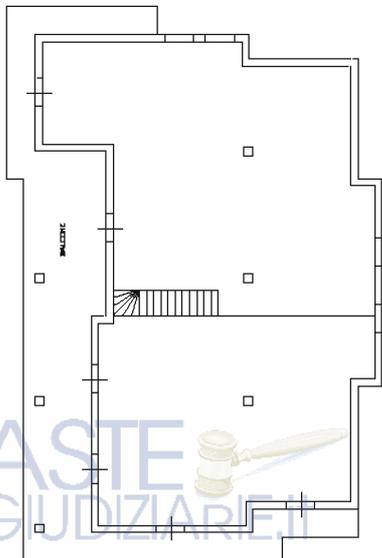
e dal piano primo, raggiungibile per mezzo di scala interna in C.A.,



PLANIMETRIA PIANO TERRA



della superficie lorda di circa mq. 242,14 oltre circa mq. 82,40 del balcone annesso, con altezza netta interna di mt. 3,00.



PLANIMETRIA PIANO PRIMO

L'unità immobiliare sopra descritta possiede circostante corte della superficie di mq. 226,00 costituita dalle due Aree Urbane scoperte sopra elencate; il Lotto, costituito dal fabbricato e dalle Aree Urbane (corte), confina nell'insieme, a nord con la particella 151, a Sud con la particella 1084, ad ovest con strada interpoderale ed ad est con le particelle 1874 e 1877 dello stesso foglio 49.

Premesso altresì,

che in data 23.10.2013 lo scrivente veniva incaricato di redigere un aggiornamento della Relazione già in atti,

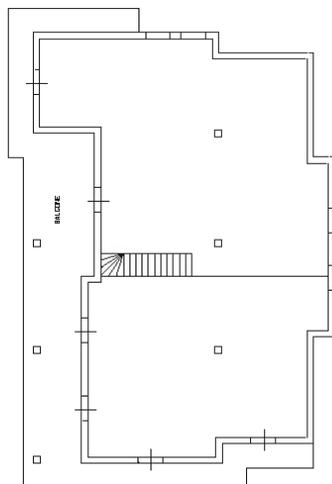
Tutto ciò premesso si riferisce quanto segue:

a seguito dei sopralluoghi effettuati (Verbale di accesso allegato), si accertava che l'immobile in oggetto risultava completamente trasformato, ovvero, in luogo del piano terra della superficie lorda di circa mq. 242,14 oltre circa mq. 41,23 per il portico annesso, con altezza netta interne di mt. 3,00

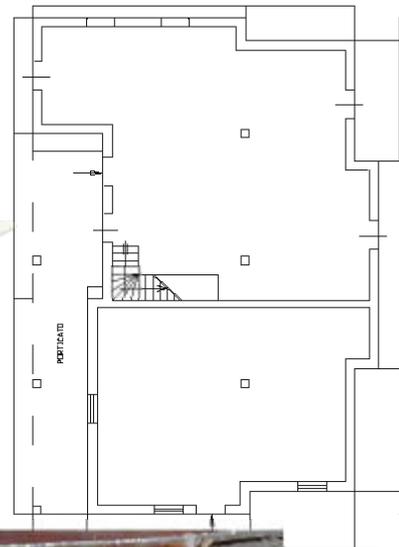


ASTE
GIUDIZIARIE.IT

e dal piano primo, raggiungibile per mezzo di scala interna in C.A.,



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



della superficie lorda di circa mq. 242,14 oltre circa mq. 82,40 del balcone annesso, con altezza netta interna di mt. 3,00. , si riscontravano realizzati n. 4 (quattro) appartamenti finiti ed abitabili (catastalmente A/2) ed una porzione in via di completamento (catastalmente F3 in corso di costruzione) ; oltre vani accessori comuni (androni, vano scale, cabina termica ecc. come meglio indicato nelle schede di variazione catastale allegate alla presente);

L'immobile, nel suo complesso) è scarsamente collegato con la viabilità comunale ordinaria, avendo accesso precario da una strada vicinale in disuso, in quanto l'accesso, attualmente, avviene attraverso altra proprietà già di (venduta in sede fallimentare presso il Tribunale di Roma) ora di proprietà di



Considerata la unicità degli immobili pignorati si è proceduta alla formazione di 5 lotti sulla base delle valutazioni di cui al capitolo n. 17.

Lotto n. 1

2. Descrizione

Proprietà: Quota pari ad $\frac{1}{2}$ della colonia perpetua, responsiva di $\frac{1}{5}$ alla BANCA NAZIONALE dell' AGRICOLTURA;

Dati Catastali: N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 501
Comune censuario VELLETRI (Codice L719) risulta intestata:
a: *erroneamente indicata per Proprietà 'per 1/1*

Confinanti: *confinante con proprietà appartamento*

———— *int.3 ed appartamento int. 2 dello stesso piano terra e con corte comune salvi altri;*

Descrizione Lotto:

———— *porzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella n.58*

e precisamente:

appartamento sito al piano terra, avente accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno uno (int. 1), composto di catastali vani tre ovvero soggiorno pranzo con angolo cucina, letto, bagno e ripostiglio con annesso spazio porticato,

il tutto confinante con proprietà Eredi, appartamento

int. 3 ed appartamento int. 2 dello stesso piano terra e con corte comune salvi altri;

Censito al N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 501

Comune censuario VELLETRI (Codice L719) risulta intestata:

a:

erroneamente indicata per Proprietà 'per 1/1

Consistenza: superficie complessiva convenzionale di mq, **64,92**;

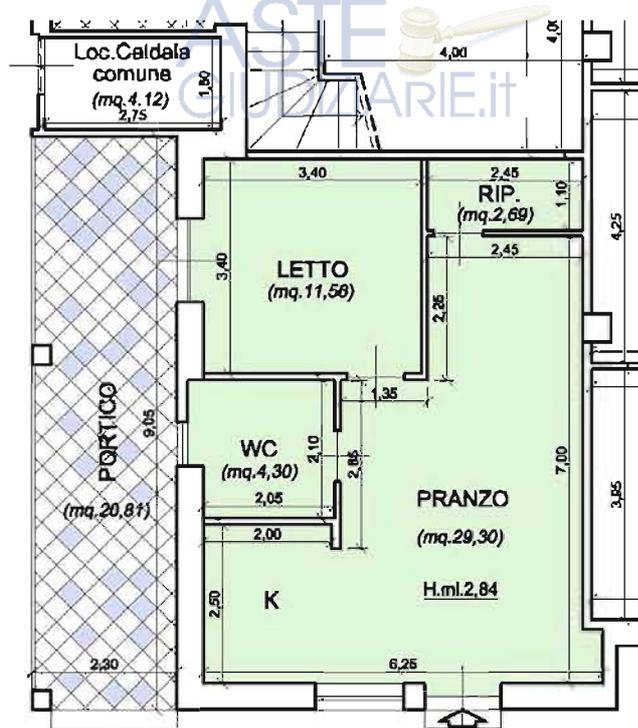
Comune di VELLETRI

Via della Mortella , 58

Piano T° int. 1

Foglio 49 particella 2842 sub. 501

PIANO Terra :



N.	Locale	Sup. mq.
1	Pranzo-soggiorno + cucina	29,30
2	Letto	11,58
3	W.C.	4,30
5	Ripostiglio	2,69
6	Portico	20,81
	Sommano m ² abitativi netti	47,87

Superficie Convenzionale :

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	Mq.		mq
Abitazione h. mt. 2,84	56,60	1,00	56,60
Portico	20,81	0,40	8,32
TOTALI			64,92

Lotto n. 2

2. Descrizione

Proprietà: Quota pari ad $\frac{1}{2}$ della colonia perpetua, responsiva di $\frac{1}{5}$ alla BANCA NAZIONALE dell' AGRICOLTURA;

Dati Catastali: N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 502
Comune censuario VELLETRI (Codice L719) risulta intestata:

a:

erroneamente indicata per Proprietà 'per 1/1

Confinanti: confinante con proprietà appartamento

int.3 ed appartamento int. 1 dello stesso piano terra e con corte comune salvi altri;

Descrizione Lotto:

porzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella n.58 e precisamente:

appartamento sito al piano terra, avente accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno uno (int. 2), composto di catastali vani 3,5 ovvero soggiorno pranzo, cucina, letto, bagno e vano forno;
il tutto confinante con proprietà appartamento int. 3 ed appartamento int. 2 dello stesso piano terra e con corte comune salvi altri;

Censito al N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 502

Comune censuario VELLETRI (Codice L719) risulta intestata:

a:

erroneamente indicata per Proprietà 'per 1/1

Consistenza: superficie complessiva convenzionale di mq. **75,75;**

Comune di **VELLETRI**

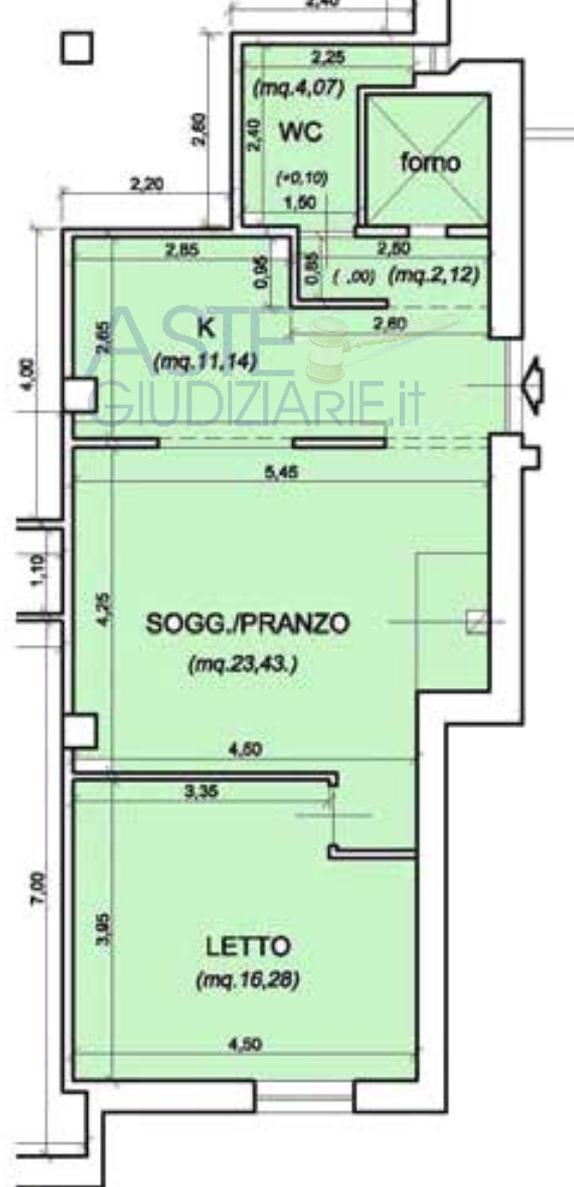
Via della Mortella , 58

Piano T° int. 2

Foglio 49 particella 2342 sub. 502

PIANO Terra :

ASTE
GIUDIZIARIE.it



N.	Locale	Sup. mq.
1	Pranzo-soggiorno	23,43
2	Letto	16,28
3	W.C. ed anti bagno	6,19
5	Vano forno	1,50
	Sommario m2 abitativi netti	45,90

Superficie Convenzionale :

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	Mq.		mq
Abitazione h. mt. 2,84	75,60	1,00	75,60
Vano forno	1,50	0,10	0,15
TOTALI			75,75

Lotto n. 3



2. Descrizione

Proprietà: Quota pari ad $\frac{1}{2}$ della colonia perpetua, responsiva di $\frac{1}{5}$ alla BANCA NAZIONALE dell' AGRICOLTURA;

Dati Catastali: N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 503
Comune censuario VELLETRI (Codice L719) risulta intestata:

a: **erroneamente indicata per Proprietà 'per 1/1**

Confinanti: confinante con proprietà distacco verso strada interpoderale, appartamento int. 1 ed appartamento int. 2 dello stesso piano

terra e con corte comune salvi altri;

Descrizione Lotto:

porzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella

n.58 e precisamente:

Unità immobiliare in corso di costruzione sita al piano terra, avente accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno uno (int. 3), composto di due vani e W.C.,

il tutto confinante confinante con proprietà distacco verso strada interpoderale, appartamento int. 1 ed

appartamento int. 2 dello stesso piano terra e con corte comune salvi altri;

Censito al N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 503

Comune censuario VELLETRI (Codice L719) risulta intestata:

a: **erroneamente indicata per Proprietà 'per 1/1**

Consistenza: *superficie complessiva convenzionale di mq, **84,32**;*



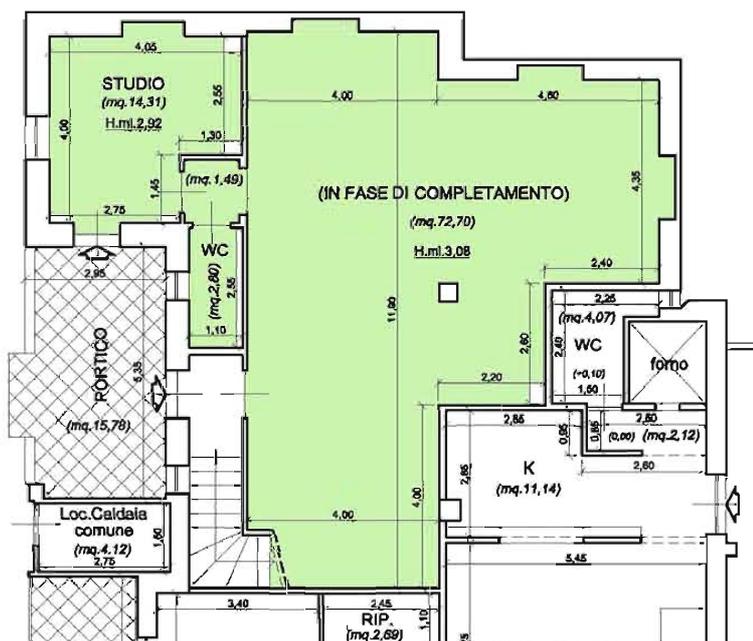
Comune di **VELLETRI**

Via della Mortella , 58

Piano T° int. 3

Foglio 49 particella 2842 sub. 503

PIANO Terra :



N.	Locale	Sup. mq.
1	Vano da destinare	72,70
2	Studio	14,31
3	W.C. ed anti-wc	4,29
	Sommano m2 abitativi netti	91,30

Superficie Convenzionale :

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	Mq.		mq
Locali h. mt. 3,08 (al rustico)	105,40	0,80	84,32
TOTALI			84,32



Lotto n. 4



2. Descrizione

Proprietà: Quota pari ad $\frac{1}{2}$ della colonia perpetua, responsiva di $\frac{1}{5}$ alla BANCA NAZIONALE dell'AGRICOLTURA;

Dati Catastali: N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 504
Comune censuario VELLETRI (Codice L719) risulta intestata:



a:

erroneamente indicata per Proprietà 'per 1/1

Descrizione Lotto:

porzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella n.58 e precisamente:

appartamento sito al piano primo, avente accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno uno (int. 4), composto di catastali vani cinque ovvero soggiorno pranzo con angolo cucina, due camere da letto, disimpegno e bagno con annesso balcone e spazio porticato,

il tutto confinante con proprietà, appartamento

int. 5 dello stesso piano primo e con corte comune salvi altri;

Censito al N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 504

Comune censuario VELLETRI (Codice L719) risulta intestata:

a:

erroneamente indicata per Proprietà 'per 1/1

Consistenza: *superficie complessiva convenzionale di mq, 129,25;*

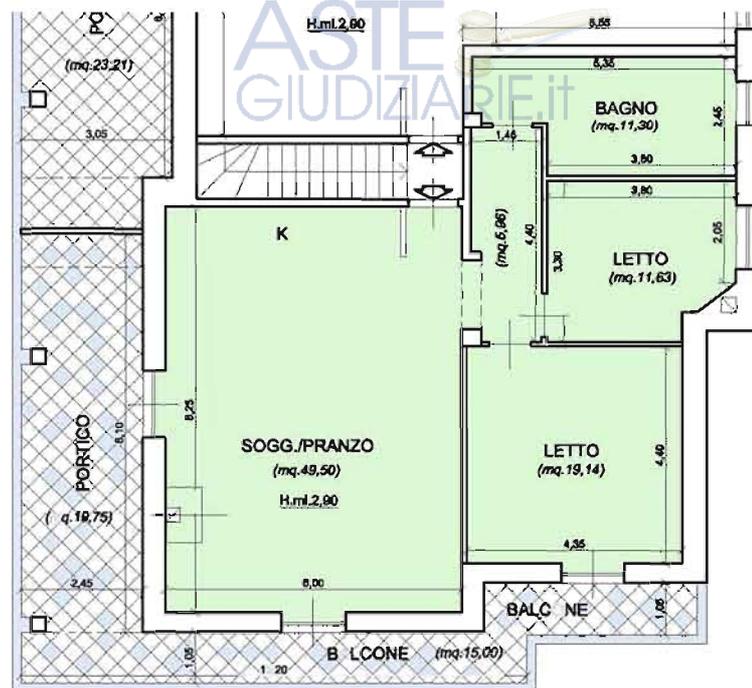


Via della Mortella , 58

Piano 1° int. 4

Foglio 49 particella 2842 sub. 504

PIANO Primo :



N.	Locale	
1	Pranzo-soggiorno- angolo cucina	
2	disimpegno	5,96
3	Letto	19,14
4	Letto	11,63
5	W.C.	11,39
6	Balcone	15,00
7	Portico	19,75
	Sommano m2 abitativi netti	97,62

Superficie Convenzionale :

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	Mq.		mq
Abitazione h. mt. 2,90	117,60	1,00	117,60
Balcone	15,00	0,25	3,75
Portico	19,75	0,40	7,90
TOTALI			129,35



Lotto n. 5



2. Descrizione

Proprietà: Quota pari ad $\frac{1}{2}$ della colonia perpetua, responsiva di $\frac{1}{5}$ alla BANCA NAZIONALE dell' AGRICOLTURA;

Dati Catastali: N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 505
Comune censuario VELLETRI (Codice L719) risulta intestata:
a:

erroneamente indicata per Proprietà 'per 1/1

Confinanti: confinante con distacco verso strada interpoderale, proprietà appartamento int. 4 dello stesso piano primo e con

corte

comune

salvi altri;

Descrizione Lotto:

porzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella

n.58 e precisamente:

appartamento sito al piano primo, avente accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno cinque (int. 5), composto di catastali vani 5,5 ovvero soggiorno pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto e bagno ; con annesso balcone e spazio porticato,

il tutto confinante con distacco verso strada interpoderale, proprietà appartamento int. 4 dello stesso piano

primo e con corte comune salvi altri;

Censito al N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 505

Comune censuario VELLETRI (Codice L719) risulta intestata:

a:

erroneamente indicata per Proprietà 'per 1/1



Consistenza: *superficie complessiva convenzionale di mq, 129,80;*



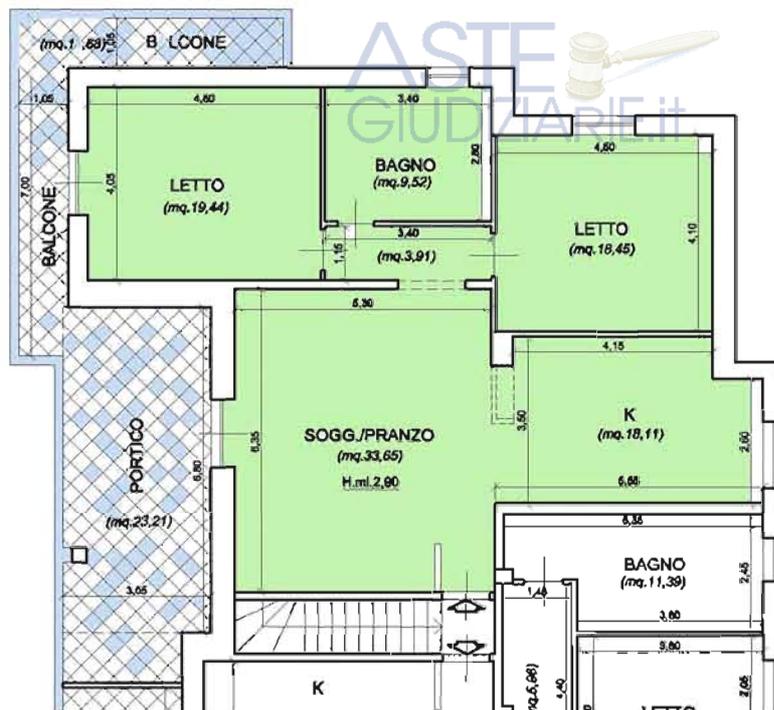
Comune di
VELLETRI

Via della Mortella , 58

Piano 1° int. 5

Foglio 49 particella 2842 sub. 505

PIANO Primo :
ASTE GIUDIZIARIE.it



N.	Locale	Sup. mq.
1	Pranzo-soggiorno	33,65
2	Cucina	18,11
3	disimpegno	3,91
4	Letto	18,45
5	Letto	19,44
6	Bagno	9,52
7	Balcone	11,68
8	Portico	23,21
	Sommano m2 abitativi netti	103,08

Superficie Convenzionale :

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	Mq.		mq
Abitazione h. mt. 2,90	125,55	1,00	117,60
Balcone	11,68	0,25	2,92
Portico	23,21	0,40	9,28
TOTALI			129,80

ASTE GIUDIZIARIE.it

3. Caratteristiche costruttive

Comuni a tutte le unità in esame:

- Str. verticali: Telaio in cemento armato;
Solai: in latero-cemento e ferro;
Copertura: a tetto a "Padiglione";
Pareti esterne: in muratura con intonaco di rivestimento ;
Pavimentazione interna: in piastrelle di gres porcellanato diversi formati , così come i rivestimenti ai bagni e cucine;
Pareti interne: in muratura, intonacata a civile con finitura liscia e tinteggiate e carte da parati;
Infissi esterni: in profilo di alluminio con vetri doppi e persiane "alla romana";
Infissi interni: in legno tamburato naturale con manigliera in ottone;
Impianto elettrico: realizzato sottotraccia ed attualmente funzionante non verificato;
Impianto idrico: realizzato sottotraccia ed attualmente funzionante;
Posto Auto: nella piazzola di proprietà ;
Condizioni generali dell'unità immobiliare:
 le abitazione si presentano in ottimo stato di conservazione .

4. Dati identificativi catastali

Le unità immobiliari urbane risultano regolarmente accatastate nello stato di fatto in cui si trovano presso la Agenzia del Territorio nel comune di VELLETRI censite in Catasto urbano di Velletri come segue:

Quadro U Unità Immobiliari																				
Riferimenti Catastali					Utilità Comuni Censibili					Dati di Classamento Proposti										
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	18/28	Plan.	
Indirizzo																				
1		S		49	2842	1														
2		S		49	2842	2														
3		C		49	2842	501						U	A/2	3	3	63	278,89	SI	SI	
via della mortella 58																				
4		C		49	2842	502						U	A/2	3	3,5	75	325,37	SI	SI	
via della mortella 58																				
5		C		49	2842	503							F/3							
via della mortella 58																				
6		C		49	2842	504						U	A/2	3	5	126	464,81	SI	SI	
via della mortella 58																				
7		C		49	2842	505						U	A/2	3	5,5	132	511,29	SI	SI	
via della mortella 58																				

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
la presente dichiarazione viene firmata dal c.t.u. a seguito di incarico tribunale di velletri rge 574/1993 del 23.12.2013. l'immobile identificato nel sub 503 attualmente e' privo di rifiniture interne ed esterne, tale u.i.u. si e' ampliata anche su area precedentemente identifica con il sub 3 bene, il classamento viene adeguato all'attuale consistenza degli immobili.

E' compresa nelle vendite la proporzionale quota in proprietà dell'area condominiale destinata a passaggio e i beni comuni (androni, cabina termica ecc);



5. Titoli di proprietà

B) STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DELL'ESECUTATO E DEI SUOI DANTI CAUSA SUCCEDUTESI NEL VENTENNIO SUDETTO:

ATTUALE PROPRIETÀ' riferita alla **quota ideale pari ad ½ della colonia perpetua** responsiva di 1/5 dei prodotti alla Banca Nazionale dell'Agricoltura:

da oltre il ventennio, per acquisto da

rogito Notaio Giuseppe PELLONI di Velletri in data 23.02.1984 trascritto presso la Conservatoria RRII di Velletri in data 13.03.1984 Reg. Part. N. 835;

L'attuale intestataria in Catasto, nonché occupante l'intero, ha acquistato, tra maggiore consistenza, la

quota pari ad ½ degli immobili oggetto della presente relazione, da

per atto a rogito Notaio Avv. Piercarlo Caparrelli in data 28.01.2008

trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Velletri in data 05.02.2008 Reg.Part. n. 374; (atti allegati in copia alla presente)

in tale atto (Art.1 pag. 2 righe 1-4) si riporta testualmente:

“ I coniugi ciascuno per i propri diritti,

ed entrambi, congiuntamente per l'intero, con le garanzie di legge, vendono alla signora

”

Sebbene non specificatamente enunciato, si ritiene che il signor

poteva

vendere esclusivamente la quota pari ad ½ **come acquistato in sede fallimentare**”



C) STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA. INDICATI:



Iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene immobile:

ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta in data 27.03.1986, formalità n. 835 Reg. Part..

ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta in data 20.03.1089, formalità n. 190 Reg. Part.

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data 13.03.1992, formalità 258 Reg. Part.;

ipoteca in rinnovazione a garanzia di mutuo, iscritta il 28.04.2009, formalità 740 Reg. Part.;

ipoteca in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data 08.03.2012, formalità 151 Reg. Part.;

- Trascrizioni pregiudizievoli

Gravanti sul bene immobile:

Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in data 11.05.1994 formalità n. 1641 Reg. Part.

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Vi è continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

8. Destinazione urbanistica delle aree



Da ricerche effettuate l'immobile risulta libero da vincoli e oneri anche di natura condominiale. Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli o servitù attive e passive, facenti parte della tipologia della costruzione (es. finestre del piano interrato su corte esclusiva), e dettati dal regolamento di condominio. Oltre ai vincoli urbanistici ricadenti dal P.R.G. comunale.



Gli immobili pignorati sono inquadrati dal vigente strumento urbanistico del Comune di Velletri, come



Zona “L” recupero urbanistico, con la seguente normativa:

ART. 22 Zona L : Recupero urbanistico (stesura provvisoria)

Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L. 47/85 ed alle L. R. 28/80 e 76/85.

Il regime urbanistico per le zone L è teso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici necessari.

Le previsioni della V/PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 9 della citata legge Regionale n. 28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro.

Ove necessario potranno essere previsti stralci esecutivi funzionali all'interno dei nuclei stessi.

I piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata dovranno osservare i limiti di densità massima territoriale differenziati per nuclei come da allegata tabella.

I piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno indicare le destinazioni d'uso non ammissibili.

Nella zona L i piani particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare fra l'altro le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità, nonché le aree libere edificabili.

E', invece, ammessa la ristrutturazione ed il recupero dell'esistente.

E' consentito, nei lotti interclusi inedificati aventi superficie non superiore a 2.500 mq, il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di piano particolareggiato o di altro strumento attuativo.



Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale con I_f pari a quello riportato nella allegata tabella.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 2.500 mq, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione del PRG e deve essere delimitato, per almeno tre lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati per i quali sia possibile la sanatoria e, per il restante lato, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico.

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

- l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata;
- nei nuclei ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 l'altezza massima non potrà comunque superare i ml 4,50;
- Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00.

Nucleo	Sup. Complessiva del Nucleo - Mq	Vol. Teorico Edifici - Mc	Indice fondiario Mc/Mq
1	148.614	18.000	0,37
3	64.965	18.113	0,28
4			0,29
9	272.734	95.265	0,35
10	5.922	3.506	0,59
11	4.602	2.102	0,46
12			0,49
14			0,33
20			0,30
22			0,16
23	36.664	18.797	0,51
24			0,51
25	159.242	86.036	0,54
29			0,41
32	132.087	81.608	0,62
33			0,35
38	38.911	18.990	0,49
41	373.821	145.778	0,39
42	31.855	15.278	0,48
44	90.782	29.570	0,33
46	33.362	16.862	0,51
48	108.583	34.722	0,32
50	90.151	28.323	0,31
53	157.250	7.691	0,05
54	41.613	16.695	0,40
56			0,36
57	178.816	71.172	0,40
59	31.564	13.248	0,42
61	101.061	42.404	0,42
62	37.551	16.884	0,45
63			0,43
66			0,40
71	97.592	27.743	0,28
72	45.862	29.187	0,64
73			0,61
74	51.879	31.631	0,61
75			0,34
76	70.073	21.996	0,31
77	44.334	17.514	0,40
78	63.625	26.748	0,42
80	38.952	16.475	0,42
81	45.821	20.597	0,45
82	71.428	25.578	0,36
83	10.730	2.781	0,26
84	76.899	25.875	0,34
86	155.728	52.214	0,34
	Sup.	Vol.	Indice

Nucleo	Complessiva del Nucleo - Mq	Teorico Edifici - Mc	fondario Mc/Mq
89			0,39
91	89.258	39.537	0,44
92	115.110	39.371	0,34
94			0,34
95			0,26
96	36.514	14.382	0,39
98	37.503	14.103	0,38
99			0,36
100			0,09
108	134.091	37.949	0,28
109	75.204	21.758	0,29
110	106.206	32.904	0,31
112			0,42
113	446.275	116.942	0,26
116			0,32
117			0,43
118			0,34
120	92.555	33.251	0,36
123	62.813	20.547	0,33
124	79.212	27.599	0,35
125			0,35
126	89.913	41.018	0,46
127	58.349	19.296	0,33
128	71.255	16.628	0,23
130	103.710	37.782	0,36
132	435.948	130.784	0,30
137	108.968	33.381	0,31
138			0,54
139			0,33
140			0,28
141	88.151	26.555	0,30
144	85.851	25.943	0,30
149	91.384	31.212	0,34
151	212.805	66.636	0,31
152	146.382	41.598	0,28
158	94.478	26.519	0,28
160	525.130	115.542	0,22
161	142.553	39.240	0,28
162	62.972	7.524	0,12
164	131.911	43.884	0,33
165			0,13
170	229.549	44.258	0,19
171	96.460	21.618	0,22
173			0,24
176	70.898	9.117	0,13
177	147.973	39.186	0,26
Nucleo	Sup. Complessiva	Vol. Teorico	Indice fondiario

	del Nucleo - Mq	Edifici - Mc	Mc/Mq
179	174.344	51.530	0,30
181	128.327	32.724	0,26
183	55.928	19.517	0,35
185	111.231	33.813	0,30
187			0,25
189	614.519	149.666	0,24
188-190			0,64
191			0,24
193	119.875	32.310	0,27
194	50.170	18.333	0,37
195	124.331	34.731	0,28
196	40.738	19.949	0,49
197	158.605	43.965	0,28
201	146.012	35.798	0,25
204	64.517	20.547	0,32
207	49.694	19.620	0,39
208	675.353	143.856	0,21
210	196.654	50.414	0,26
214			0,25
217	330.060	81.923	0,25
218			0,30
220			0,34
223	142.932	46.251	0,32
224	76.994	27.041	0,35
227-228	120.280	37.463	0,62
229	187.662	37.728	0,20
239-240	71.787	21.461	0,59
244	101.996	27.464	0,27
248	362.638	49.284	0,14
249			0,20
250	138.429	44.118	0,32

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Da ricerche effettuate presso l'ufficio di edilizia privata del comune di Velletri risulta che l'edificio è stato realizzato senza Licenza di costruzione;

10. Disponibilità dell'immobile

Al momento dell'accesso (copia del verbale allegata alla presente) l'immobile era occupato dalla signora per quanto attiene l'appartamento al piano 1° interno 4, mentre gli

altri interni risultano concessi ed occupati senza titolo ;

11. Oneri condominiali

Non Risultano vicoli e oneri gravanti sull'immobile.



13. Dati ipocatastali

risultano gravare le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

C) STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI:

Iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene immobile:

ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta in data 27.03.1986, formalità n. 835 Reg. Part..

ipoteca volontaria a garanzia di mutuo. iscritta in data 20.03.1089, formalità n. 190 Reg.Part.

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data 13.03.1992, formalità 258 Reg.Part.;

ipoteca in rinnovazione a garanzia di mutuo, iscritta il 28.04.2009, formalità 740 Reg. Part.;

ipoteca in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data 08.03.2012, formalità 151 Reg.Part.;

- Trascrizioni pregiudizievoli

Gravanti sul bene immobile:

Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in data 11.05.1994 formalità n. 1641 Reg. Part.

14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

Iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene immobile:

ipoteca volontaria data 27.03.1986, formalità n. 835 Reg. Part.. € 35,00;

ipoteca volontaria data 20.03.1089, formalità n. 190 Reg.Part. € 35,00;

ipoteca giudiziale data 13.03.1992, formalità 258 Reg.Part.;; € 35,00;

ipoteca in rinnovazione iscritta il 28.04.2009, formalità 740 Reg. Part.;; € 35,00;

ipoteca in rinnovazione data 08.03.2012, formalità 151 Reg.Part.;; € 35,00;

- trascrizione n° 1641 del 11.05.1994 € 262,00;



15. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita degli immobili di cui ai seguenti lotti non è soggetta ad IVA.



16. Valutazione degli immobili

Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO del compendio in esame, il sottoscritto ha operato, in via sintetica, prendendo a parametro prezzi unitari, per immobili simili per condizioni e destinazione economica, rilevati in base a contrattazioni avvenute sul mercato immobiliare, per immobili finiti:

Il sottoscritto ha ritenuto di poter determinare il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto, in maniera incrementale o decrementale quell'insieme dei parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene.

Più precisamente, conformemente alla corrente prassi tecnica, il sottoscritto ha seguito le fasi operative di seguito elencate:

- definizione preliminare, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio";

Dalle rilevazioni della Banca Dati delle quotazioni immobiliari edita dall'Agenzia del Territorio (allegato), si avrebbe:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1800	L			

u
n
valo
re
unit
ario
vari

