

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Di Rosa Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 454/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1	7
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T	8
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 4, piano T	8
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio -fronte strada e da civico 2-.....	9
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2	10
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1	10
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T	11
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2	11
Titolarità	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1	11
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T	12
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2	12
Confini	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1	12
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T	13
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2	13
Consistenza	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1	14
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T	15
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1	16
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T	17
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2	17
Dati Catastali	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1	18
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T	18
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2	19
Precisazioni.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1	19

Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T.....	20
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2.....	20
Patti.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1.....	20
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T.....	20
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2.....	20
Stato conservativo.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1	21
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T.....	21
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2.....	21
Parti Comuni.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1	21
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T.....	22
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1	23
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T.....	23
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1	25
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T.....	26
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2.....	26
Stato di occupazione	27
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1	27
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T.....	27
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2.....	27
Provenienze Ventennali.....	27
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1	27
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T.....	29
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	32
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1	32
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T.....	32
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2.....	33
Normativa urbanistica.....	34
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1	34
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T.....	36

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2.....	39
Regolarità edilizia.....	41
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1	42
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T.....	42
Vincoli od oneri condominiali	43
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1	43
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T.....	43
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2.....	43
Lotto 2.....	43
Completezza documentazione ex art. 567	43
Titolarità	44
Confini	44
Consistenza	44
Cronistoria Dati Catastali	45
Dati Catastali	46
Precisazioni.....	46
Patti	46
Stato conservativo.....	47
Parti Comuni.....	47
Servitù, censo, livello, usi civici.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
Stato di occupazione	48
Provenienze Ventennali.....	49
Formalità pregiudizievoli.....	50
Normativa urbanistica.....	51
Regolarità edilizia.....	53
Vincoli od oneri condominiali	54
Lotto 3.....	54
Completezza documentazione ex art. 567	54
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1	55
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio -fronte strada e da civico 2-.....	55
Titolarità	55
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1	55
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio -fronte strada e da civico 2-.....	55
Confini	56
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1	56

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio -fronte strada e da civico 2-.....	56
Consistenza.....	56
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1.....	56
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio -fronte strada e da civico 2-.....	57
Cronistoria Dati Catastali.....	58
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1.....	58
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio -fronte strada e da civico 2-.....	58
Dati Catastali.....	59
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1.....	59
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio -fronte strada e da civico 2-.....	60
Precisazioni.....	60
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1.....	60
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio -fronte strada e da civico 2-.....	61
Patti.....	61
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1.....	61
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio -fronte strada e da civico 2-.....	61
Stato conservativo.....	61
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1.....	61
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio -fronte strada e da civico 2-.....	62
Parti Comuni.....	62
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1.....	62
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio -fronte strada e da civico 2-.....	62
Servitù, censo, livello, usi civici.....	62
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1.....	62
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio -fronte strada e da civico 2-.....	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1.....	64
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio -fronte strada e da civico 2-.....	65
Stato di occupazione.....	65
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1.....	65

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio -fronte strada e da civico 2-.....	65
Provenienze Ventennali.....	66
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1	66
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio -fronte strada e da civico 2-.....	67
Formalità pregiudizievoli.....	69
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1	69
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio -fronte strada e da civico 2-.....	69
Normativa urbanistica.....	70
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1	70
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio -fronte strada e da civico 2-.....	73
Regolarità edilizia.....	75
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1	75
Vincoli od oneri condominiali	76
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1	76
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio -fronte strada e da civico 2-.....	76
Stima / Formazione lotti	76
Lotto 1	76
Lotto 2	81
Lotto 3	83
Riepilogo bando d'asta.....	89
Lotto 1	89
Lotto 2	95
Lotto 3	97
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 454/2018 del R.G.E.....	102
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 465.062,00	102
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 87.476,00	103
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 164.301,50	104



INCARICO

All'udienza del 31/10/2018, il sottoscritto Dott. Agr. Di Rosa Giovanni, con studio in Via Barnaba Tortolini, 11 - 00072 - Ariccia (RM), email giov.dirosa@libero.it, PEC giovanni.dirosa@arubapec.it; giovanni.di_rosa@epap.conafpec.it, Tel. 06 93 25 249, Fax 06 93 25 249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.699833, 12.784682)
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T (Coord. Geografiche: 41°41'59.0"N 12°47'05.3"E)
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 4, piano T (Coord. Geografiche: 41.699433, 12.783594)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.699459, 12.783630)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio -fronte strada e da civico 2-
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T-1

Fabbricato di ampia consistenza, in posizione collinare panoramicissima, in parte oggetto di una minuziosa e accurata ristrutturazione, composto dai piani Terra e Superiore e da una grotta. In un'elegante corte pavimentata di pertinenza sono poste, di fronte l'una all'altro, sia la porta d'accesso alla grotta e sia il portone principale d'accesso all'immobile: quest'ultima immette nell'ingresso; alla destra dell'ingresso vi è il vano scala che conduce al piano Superiore mentre alla sinistra vi è la porta con la quale si accede al salone doppio (in planimetria soggiorno/pranzo); di fronte, invece, si trova la porticina che conduce alla cucina abitabile con camino; l'ambiente cucina è provvisto, anche, di autonomo accesso dall'esterno con scala e ballatoio esclusivi. Dal soggiorno/pranzo si entra in un primo disimpegno che conduce ad un antibagno e quindi al bagno; sempre dal soggiorno/pranzo si accede ad una stanza/lavoro. Al Piano Terra, ma con differenti accessi esterni, sono collegati: un locale cantinetta e due locali tinaia non ristrutturati (vds planimetria); alla sinistra del locale tinaia vi è un piccolo locale con tettoia a protezione di un pozzo alla romana. Il primo piano, accessibile dalla scala interna, si compone di un ampio disimpegno, due bagni e tre camere da letto matrimoniali. Il Fabbricato è circondato per circa i tre quarti da un'elegante corte pavimentata. Di pertinenza del Fabbricato ed in comune con il Bene 2 e la grotta, vi è un ampio terreno, graffato catastalmente, della

superficie catastale di 5.850 mq. coltivato con ulivi, viti ed altri fruttiferi; esso circonda i beni suddetti come corte giardinata . L'accesso alla particella 32, ove è sita la porzione immobiliare espropriata, è stato possibile da via Fontana Marcaccio 2 Velletri da cui, tramite un cancello in ferro a due ante sorrette ed incernariate a due pilastri, si diparte una stradella interna carrabile e sterrata che connette l'immobile con la pubblica via (tale stradella non risulta essere riportata in mappa); tale accesso risulta in comune ad altre proprietà; il tutto è visibile nella Documentazione Fotografica allegata. (Vds. All.). Il Fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri al foglio 52, particella 32, subalterno 1, cat. A/7, classe 4, consistenza 9,5 vani, Sup. Catastale 300 mq. Totale escluse aree scoperte mq 239 Rendita € 1.128,46.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T

Fabbricatino per civile abitazione di limitata consistenza, in posizione collinare panoramicissima, non ristrutturato, composto da un sol piano fuori Terra. Si trova posizionato poco distante dal Bene 1 con il quale insiste e condivide un'ampia area giardinata. La porta d'accesso introduce nell'unico ambiente dotato di camino ed angolo cottura; non vi è il bagno seppur sia esso riportato nella planimetria depositata in catasto; è dotato di due aperture finestrate adeguatamente illuminanti (vds planimetria). Di pertinenza del Fabbricatino ed in comune con il Bene 1 e la grotta, vi è un ampio terreno, graffato catastalmente, della superficie catastale di 5.850 mq. coltivato con ulivi, viti ed altri fruttiferi; esso circonda i beni suddetti come corte giardinata .L'accesso alla particella 32, ove è sita la porzione immobiliare espropriata, è stato possibile da via Fontana Marcaccio 2 Velletri da cui, tramite un cancello in ferro a due ante sorrette ed incernariate a due pilastri, si diparte una stradella interna carrabile e sterrata che connette l'immobile con la pubblica via (tale stradella non risulta essere riportata in mappa). Il Fabbricatino è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri al foglio 52, particella 1328, subalterno 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, Sup. Catastale 30 mq. Totale escluse aree scoperte mq 30 Rendita € 72,82.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 4, PIANO T

Locale commerciale/Negozio per la rivendita di generi alimentari ed altri generi ubicato al piano Terra di un edificio di due piani fuori terra interamente confinante con corte in comune con il Bene 4. Il negozio è provvisto oltre che di n.2 locali magazzino, anche di locale forno a legna per panificazione e lievitati in genere per piccole produzioni destinate al commercio al dettaglio. Il negozio è ubicato in Contrada Cigliolo, zona di media collina del comune di Velletri a circa 2 Km dal centro abitato; tale zona ha una destinazione residenziale mista ad agricola. L'accesso al negozio è a ridosso di Via Fontana

Marcaccio e, pertanto, la posizione è favorevolissima all'attività commerciale. Vi è possibilità di parcheggio davanti il negozio.

Come detto, all'edificio, ove è parte il bene oggetto della presente perizia, è annessa corte di pertinenza; tale corte è lastricata parzialmente nella retrostante l'edificio ed in parte è giardinata. Sulla corte insistono n. 2 container dei quali si dirà successivamente.

L'unità immobiliare esecutata è composta oltre che dal negozio, anche di un piccolo magazzino con accesso da via Fontana Marcaccio; da quest'ultimo si perviene al locale lavoro antistante l'area forno: al magazzino e al locale wc è possibile accedervi dalla corte lastricata retrostante. (vds planimetria allegata).

Il Negozio è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri al foglio 52, particella 297, subalterno 2, cat. C/1, classe 2, consistenza 67 mq., Sup. Catastale 126 mq. Rendita € 871,99.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 6, PIANO 1

L'immobile, oggetto di pignoramento, è un appartamento per civile abitazione ubicato al piano Primo di un edificio di due piani fuori terra interamente confinante con corte in comune con il Bene 3 (negozio al piano terra). L'appartamento è ubicato in Contrada Cigliolo, zona di media collina del comune di Velletri a circa 2 Km. dal centro abitato; tale zona ha una destinazione residenziale mista ad agricola. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un elegante portoncino posto al piano terra dell'edificio ed esattamente al civico 6 di Via Fontana Marcaccio. Dal portoncino, attraverso una scala in marmo, con pareti tinteggiate in biancosi perviene al primo piano dal quale un disimpegno ci conduce a destra alla cucina ed al soggiorno/pranzo; di fronte il disimpegno vi è il bagno 2 ed la camera da letto 2 con balcone. Alla sinistra del disimpegno si accede al letto 1, al bagno 1 e ad un piccolo balcone (dalla camera da letto). Entrambi i balconi affacciano sulla corte retrostante dell'edificio. (vds planimetria allegata). Come detto, all'edificio ove è parte il bene oggetto della presente perizia, è annessa corte di pertinenza; tale corte è lastricata parzialmente nella parte posteriore dell'edificio ed in parte è giardinata. Sulla corte insistono n. 2 container dei quali si dirà successivamente. L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri al foglio 52, particella 297, subalterno 3, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani., Sup. Catastale Totale 119 Totale escluse aree scoperte: 116 mq.mq. Rendita € 185,92.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO - FRONTE STRADA E DA CIVICO 2-

Trattasi di terreno agricolo con coltura prevalente "Vigneto" composto:

- Terreno sito in Velletri distinto in catasto Terreni al foglio 52 particella 1134 qualità Vigneto Classe 2 della consistenza di are 6 e centiare 60 con R.D. € 9,37 e R.A. 5,45;
- Terreno sito in Velletri distinto in catasto Terreni al foglio 52 particella 1474 qualità Seminativo Classe 2 della consistenza di centiare 82 con R.D. € 0,34 e R.A. 0,25;
- Terreno sito in Velletri distinto in catasto Terreni al foglio 52 particella 1475 qualità Seminativo Classe 2 della consistenza di centiare 08 con R.D. € 0,03 e R.A. 0,02;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2

Trattasi di terreno agricolo con coltura prevalente "seminativo" composto da due stacchi di terreno poco distanti tra loro:

- Terreno sito in Velletri distinto in catasto Terreni al foglio 52 particella 1137 qualità Seminativo Classe 2 della consistenza di are 10 e centiare 50 con R.D. € 4,34 e R.A. 3,25;
- Terreno sito in Velletri distinto in catasto Terreni al foglio 52 particella 1419 qualità Vigneto Classe 2 della consistenza di are 03 centiare 08 con R.D. € 4,37 e R.A. 2,55;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T-1

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

Dalla "Relazione Preliminare" redatta a firma dell'Avvocato**** Omissis **** di Velletri e depositata in atti il 12/11/2018, nonché dal Certificato Ipotecario Speciale Prot.llo n. RM 1856018 anno 2018 del 10/09/2018 rilasciato in data 19/09/2018 dal Gerente dell' ufficio Provinciale di Roma servizio di pubblicità immobiliare di Velletri dott.**** Omissis **** ## presente in atti, risulta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T

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

Dalla "Relazione Preliminare" redatta a firma dell'Avvocato**** Omissis **** di Velletri e depositata in atti il 12/11/2018, nonché dal Certificato Ipotecario Speciale Prot.llo n. RM 1856018 anno 2018 del 10/09/2018 rilasciato in data 19/09/2018 dal Gerente dell' ufficio Provinciale di Roma servizio di pubblicità immobiliare di Velletri dott.**** Omissis **** ## presente in atti, risulta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2

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

Dalla "Relazione Preliminare" redatta a firma dell'Avvocato**** Omissis **** di Velletri e depositata in atti il 12/11/2018, nonché dal Certificato Ipotecario Speciale Prot.llo n. RM 1856018 anno 2018 del 10/09/2018 rilasciato in data 19/09/2018 dal Gerente dell' ufficio Provinciale di Roma servizio di pubblicità immobiliare di Velletri dott. **** Omissis **** a seguito della richiesta di CERTIFICATO IPOTECARIO SPECIALE PROT.LLO. RM 1748992 DEL 10/09/2018 a nome di **** Omissis **** presente in atti, risulta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T-1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale riportato è stato dedotto dalla lettura dell'atto di donazione redatto dal Notaio **** Omissis **** di Roma rep. 13198 racc. 6570 e dell'atto di divisione redatto dal Notaio **** Omissis **** di Roma rep. 13199 racc. 6571 entrambi redatti a Velletri il 29/12/2011 e registrati, il primo a Roma 7 il 09/01/2012 al n. 48 serie 1t ed il secondo sempre a Roma 7, in pari data, al n. 49 serie 1t

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale riportato è stato dedotto dalla lettura dell'atto di donazione redatto dal Notaio **** Omissis **** di Roma rep. 13198 racc. 6570 e dell'atto di divisione redatto dal Notaio **** Omissis **** di Roma rep. 13199 racc. 6571 entrambi redatti a Velletri il 29/12/2011 e registrati, il primo a Roma 7 il 09/01/2012 al n. 48 serie 1t ed il secondo sempre a Roma 7, in pari data, al n. 49 serie 1t

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale riportato è stato dedotto dalla lettura dell'atto di donazione redatto dal Notaio **** Omissis **** di Roma rep. 13198 racc. 6570 e dell'atto di divisione redatto dal Notaio **** Omissis **** di Roma rep. 13199 racc. 6571 entrambi redatti a Velletri il 29/12/2011 e registrati, il primo a Roma 7 il 09/01/2012 al n. 48 serie 1t ed il secondo sempre a Roma 7, in pari data, al n. 49 serie 1t

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T-1

Il Fabbricato Civile distinto al C.T. del Comune di Velletri al Foglio 52 P.lla 32 confina ad Est con Via Fontana Marcaccio e con P.lla 1134, a Nord con P.lle 296 - 295 - 1137, a Sud con la P.lla 38 a Ovest con la P.lla 1121, salvi altri.

Si vuole, inoltre, riportare quanto si evince dalla lettura dell'Atto di Divisione a rogito notaio **** Omissis **** di Roma Rep. 13199 Racc. 6571 del 29/12/2011 e da quanto graficizzato nell'All. "Sub A" del medesimo atto:

- <<.... Viene costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile della larghezza di metri lineari tre virgola cinquanta (ml. 3,50), che si diparte da Via di Fontana Marcaccio e corre lungo il confine nord della proprietà assegnata a **** Omissis **** sulle particelle distinte in Catasto Terreni con i mappali n. 32 e 1137, e ridosso alla proprietà **** Omissis **** e scende verso sud occupando una parte della proprietà assegnata a **** Omissis **** per metri lineari 1,75 (uno virgola settantacinque) (distinta con i mappali 32 e 1137) ed una parte della proprietà assegnata a **** Omissis **** (distinta con i mappali n.ri 1120 e 1121) fino ad arrivare alle particelle 1330 e 1421 assegnate a **** Omissis ****. Si precisa inoltre che a ridosso di Via di Fontana Marcaccio il cancello di accesso a tale viale dovrà essere posizionato a minimo 5 (cinque) metri da detta strada con una svasatura di minimo metri 5,50 (cinque virgola cinquanta) verso sud. Tale servitù viene meglio individuata con bordatura di colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sub "A". (vds All.).....

Al momento dei sopralluoghi effettuati la suddetta servitù non risultava materialmente realizzata.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T

Il Fabbricato per Civile abitazione distinto al C.T. del Comune di Velletri al Foglio 52 P.lla 32 confina ad Est con Via Fontana Marcaccio e con P.lla 1134, a Nord con P.lle 296 - 295 - 1137, a Sud con la P.lla 38 a Ovest con la P.lla 1121, salvi altri.

Si vuole, inoltre, riportare quanto si evince dalla lettura dell'Atto di Divisione a rogito notaio **** Omissis **** di Roma Rep. 13199 Racc. 6571 del 29/12/2011 e da quanto graficizzato nell'All. "Sub A" del medesimo atto:

- <<.... Viene costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile della larghezza di metri lineari tre virgola cinquanta (ml. 3,50), che si diparte da Via di Fontana Marcaccio e corre lungo il confine nord della proprietà assegnata a **** Omissis **** sulle particelle distinte in Catasto Terreni con i mappali n. 32 e 1137, e ridosso alla proprietà **** Omissis **** e scende verso sud occupando una parte della proprietà assegnata a **** Omissis **** per metri lineari 1,75 (uno virgola settantacinque) (distinta con i mappali 32 e 1137) ed una parte della proprietà assegnata a **** Omissis **** (distinta con i mappali n.ri 1120 e 1121) fino ad arrivare alle particelle 1330 e 1421 assegnate a **** Omissis ****. Si precisa inoltre che a ridosso di Via di Fontana Marcaccio il cancello di accesso a tale viale dovrà essere posizionato a minimo 5 (cinque) metri da detta strada con una svasatura di minimo metri 5,50 (cinque virgola cinquanta) verso sud. Tale servitù viene meglio individuata con bordatura di colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sub "A". (vds All.).....

Al momento dei sopralluoghi effettuati la suddetta servitù non risultava materialmente realizzata.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2

Il Terreno distinto al Catasto terreni del comune di Velletri con particella 1137 del Foglio 52, confina a Nord con particella 295 a Ovest con particella 1120 e a Sud e ad ovest con p.lla 32, salvi altri.

Il Terreno distinto al Catasto terreni del comune di Velletri con particella 1419 del Foglio 52, confina a Nord e ad Est con particella 32 a Ovest e a Sud con p.lla 38, salvi altri.

Si vuole, inoltre, riportare quanto si evince dalla lettura dell'Atto di Divisione a rogito notaio **** Omissis **** di Roma Rep. 13199 Racc. 6571 del 29/12/2011 e da quanto graficizzato nell'All. "Sub A"

del medesimo atto: - <<... Viene costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile della larghezza di metri lineari tre virgola cinquanta (ml. 3,50), che si diparte da Via di Fontana Marcaccio e corre lungo il confine nord della proprietà assegnata a **** Omissis **** sulle particelle distinte in Catasto Terreni con i mappali n. 32 e 1137, e ridosso alla proprietà #*** Omissis **** **** Omissis ***** Omissis ****

##. Si precisa inoltre che a ridosso di Via di Fontana Marcaccio il cancello di accesso a tale via dovrà essere posizionato a minimo 5 (cinque) metri da detta strada con una svasatura di minimo metri 5,50 (cinque virgola cinquanta) verso sud. Tale servitù viene meglio individuata con bordatura di colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sub "A". (vds All.).....

Al momento dei sopralluoghi effettuati la suddetta servitù non risultava materialmente realizzata.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,04 mq	81,04 mq	1,00	81,04 mq	3,08 m	T
Cantinetta	7,73 mq	7,73 mq	0,60	4,64 mq	2,50 m	T
Ballatoio esterno con scalini	3,98 mq	3,98 mq	0,25	0,99 mq	0,00 m	T
Corte pavimentata	98,64 mq	98,64 mq	0,15	14,80 mq	0,00 m	T
Portico	10,17 mq	10,17 mq	0,35	3,56 mq	2,50 m	T
Locale Tinaia	61,27 mq	61,27 mq	0,40	24,51 mq	4,50 m	T
Pozzo/Cisterna	1,58 mq	1,58 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	T
Grotta	25,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	0,00 m	T
Abitazione	70,23 mq	96,92 mq	1,00	96,92 mq	3,02 m	1
Area giardinata	5850,00 mq	5850,00 mq	0,01	58,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				309,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				309,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Dai sopralluoghi effettuati si riporta quanto segue:

-Il Fabbricato è stato oggetto di una recente, minuziosa ed accurata ristrutturazione edilizia di buon livello con ripresa e ripristino delle antiche fattezze del Casale adibito ad una duplice funzione: residenziale e produttiva. Da un'impressione ricavata durante i sopralluoghi effettuati, tale ristrutturazione è stata impostata nel rispetto di un fattore predominante: la necessità del committente di riutilizzare razionalmente tutti gli spazi ed i volumi disponibili; solamente la parte di fabbrica costituita dalle tinaie non ha ricevuto alcun intervento ristrutturativo e di manutenzione.

-Pozzo/Cisterna: trattasi di un pozzo freatico per l'attingimento dell'acqua sotterranea di grandi dimensioni con un uso prettamente domestico. Molto verosimilmente, è stato realizzato all'inizio del secolo passato e, per il suo stato attuale necessita di una ristrutturazione; seppur non ispezionato, molto probabilmente è da verificare l'integrità della sua funzionalità; l'esecutato non ha fornito alcuna documentazione autorizzativa.

-Grotta antropica ipogea scavata sulla pietra tufacea che si sprofonda con pendenza omogenea per ca. 25-30 m.; non interamente ispezionata è provvista di scalini; il soffitto è a volta lasciato a vista e gli scalini non sono pavimentati; molto probabilmente è stata realizzata nel primo periodo del secolo XIX con una duplice funzione: difensiva e/o di immagazzinamento di derrate alimentari. Da una semplice indagine visiva, rivolta soltanto alla parte prossima all'accesso, la distribuzione interna è costituita da un unico cunicolo scavato nel tufo con altezza di ca. 2,2 m. che si estende, verosimilmente per ca. una ventina di metri.

Vi si accede dalla corte pavimentata ed è composta da un annesso corpo di fabbrica ristrutturato di recente e provvisto di portone in legno a due ante; la sua ubicazione è di fronte al portone principale del Fabbricato.

-Al Piano Primo il corridoio/disimpegno ha un'altezza di 2,84 m. perché contro soffittato.

-Le altezze sono da considerarsi Altezze Medie.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	21,16 mq	30,59 mq	1,00	30,59 mq	2,87 m	T
Area giardinata	5850,00 mq	5850,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				30,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dai sopralluoghi effettuati si riporta quanto segue:

-Il Fabbricato necessita di ristrutturazione edilizia con ripresa e ripristino delle antiche fattezze;

diventa prioritario il ripristino dell'ambiente WC così come riportato sulla planimetria catastale.
La superficie convenzionale dell'area giardinata viene semplicemente riportata, ma non considerata nella stima del presente Bene inquantoché interamente valutata nella stima del Bene 1.

-Le altezze sono da considerarsi Altezze Medie.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo - Seminativo	1050,00 mq	1050,00 mq	1,00	1050,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo - Vigneto -	308,00 mq	308,00 mq	1,00	308,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1358,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1358,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici della presente sezione, fanno riferimento esclusivamente alle superfici catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/2011 al 07/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 32, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 Rendita € 1.128,46 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 28/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 32, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 300 mq Rendita € 1.128,46 Piano T-1 Graffato SI

Dal 03/08/2011 al 07/12/2012 per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2012 protocollo n. RM1171532 in atti dal 07/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 142838.1/2012)

Dal 09/11/2015 al 28/03/2019 Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie - Sup. Catastale Totale 300 mq. Totale escluse aree scoperte 239 mq.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 28/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. „, Fg. 52, Part. 1328, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 Superficie catastale 30 mq Rendita € 72,82 Piano T Graffato SI

Dal 09/11/2015 al 28/03/2019 Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie - Sup. Catastale Totale 30 mq. Totale escluse aree scoperte 30 mq.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/2011 al 29/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 1419 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 08 Reddito dominicale € 4,37 Reddito agrario € 2,55
Dal 29/12/2011 al 29/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 1137 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 10 50 Reddito dominicale € 4,34 Reddito agrario € 3,25
Dal 29/12/2011 al 28/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 1419 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 08 Reddito dominicale € 4,37 Reddito agrario € 2,55
Dal 29/12/2011 al 28/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 1137 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 10 50 Reddito dominicale € 4,34

		Reddito agrario € 3,25
--	--	------------------------

Quanto sopra riportato è stato evinto dalla lettura delle Visure catastali (vds. all)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, 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
	52	32	1		A7	4	9,5	300 mq	1128,46 €	T-1	SI

Corrispondenza catastale

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

Dalla lettura della visura catastale della particella 32 del foglio 52 del comune di Velletri risulta allibrata alla Sezione Terreni con qualità ENTE URBANO con superficie catastale di Ha 00 A 58 Ca 50 - DATI DERIVANTI DA: Tipo mappale del 22/12/2011 protocollo n. RM1452442 in atti dal 22/12/2011 presentato il 21/12/2011 n. 3692.1/2011. (Vds all.)

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,	52	1328	1		A4	3	1,5	30 mq	72,82 €	T	SI

Corrispondenza catastale

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

Dalla lettura della visura catastale della particella 32 del foglio 52 del comune di Velletri risulta allibrata alla Sezione Terreni con qualità ENTE URBANO con superficie catastale di Ha 00 A 58 Ca 50 - DATI DERIVANTI DA: Tipo mappale del 22/12/2011 protocollo n. RM1452442 in atti dal 22/12/2011 presentato il 21/12/2011 n. 3692.1/2011. (Vds all.)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2

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
52	1137				Seminativo	2	00 10 50 mq	4,34 €	3,25 €	
52	1419				Vigneto	2	00 03 08 mq	4,37 €	2,55 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T-1

Si fa presente che attualmente l'accesso alla particella 32, dov'è sito il Fabbricato espropriato, avviene da Via Fontana Marcaccio 2 Velletri attraverso una strada privata in comunione con altre proprietà. Dalla lettura dell'Atto di Divisione a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma del 29/12/2011 si evince che :<< Viene costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile della larghezza di metri lineari 3,50 che si diparte da Via di Fontana Marcaccio e corre lungo il confine nord della proprietà assegnata a ***** sulle particelle distinte in Catasto Terreni con i mappali n.32 e 1137, a ridosso della proprietà ***** e scende verso sud occupando una parte della proprietà assegnata a ***** Angelo per metri lineari 1,75 (distinta con i mappali 32 e 1137) ed una parte della proprietà assegnata a ***** (distinta con i mappali n.ri 1120 e 1121) fino ad arrivare alle particelle 1330 e 1421 assegnata a ***** . Si precisa inoltre che a ridosso di Via di Fontana Marcaccio il cancello di accesso a tale via dovrà essere posizionata a minimo 5 metri da detta strada con una svasatura di minimo metri 5,50 verso sud. Tale servitù viene meglio individuata con bordatura di colore rosso nella planimetria

che si allega al presente atto sub "A".>> (vds all.).

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T

Si fa presente che attualmente l'accesso alla particella 32, dov'è sito il Fabbricato espropriato, avviene da Via Fontana Marcaccio 2 Velletri attraverso una strada privata in comunione con altre proprietà. Dalla lettura dell'Atto di Divisione a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma del 29/12/2011 si evince che :<< Viene costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile della larghezza di metri lineari 3,50 che si diparte da Via di Fontana Marcaccio e corre lungo il confine nord della proprietà assegnata a ***** sulle particelle distinte in Catasto Terreni con i mappali n.32 e 1137, a ridosso della proprietà ***** e scende verso sud occupando una parte della proprietà assegnata a ***** per metri lineari 1,75 (distinta con i mappali 32 e 1137) ed una parte della proprietà assegnata a ***** (distinta con i mappali n.ri 1120 e 1121) fino ad arrivare alle particelle 1330 e 1421 assegnata a ***** . Si precisa inoltre che a ridosso di Via di Fontana Marcaccio il cancello di accesso a tale via dovrà essere posizionata a minimo 5 metri da detta strada con una svasatura di minimo metri 5,50 verso sud. Tale servitù viene meglio individuata con bordatura di colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sub "A".>> (vds all.).

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2

L'esecutato risulta essere il proprietario con una quota di proprietà pari a 1/1 così come risulta dalle visure catastali e dai seguenti atti: di donazione a rogito Notaio Elena Perone Pacifico di Roma rep. 13198 racc. 6570 e di divisione redatto, sempre, dal Notaio Elena Perone Pacifico di Roma rep. 13199 racc. 6571 entrambi stipulati a Velletri il 29/12/2011 e registrati, il primo a Roma 7 il 09/01/2012 al n. 48 serie 1t ed il secondo sempre a Roma 7, in pari data, al n. 49 serie 1t
Non risultano esistenti, per tali terreni, contratti di locazione.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T-1

La parte residenziale del Fabbricato ubicata ai piani terra e primo, al momento dei sopralluoghi effettuati, è risultata occupata dalla Sig.ra **** Omissis ****, madre dell'esecutato. L'esecutato risulta essere il proprietario con una quota di proprietà pari a 1/1.
Non risultano esistenti, per tale bene, contratti di locazione.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T

Il Fabbricato per civile abitazione, al momento dei sopralluoghi effettuati, è risultato libero. L'esecutato risulta essere il proprietario con una quota di proprietà pari a 1/1.
Non risultano esistenti, per tale bene, contratti di locazione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2

L'esecutato risulta essere il proprietario con una quota di proprietà pari a 1/1 così come risulta dalle visure catastali e dai seguenti atti: di donazione a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma rep. 13198 racc. 6570 e di divisione redatto, sempre, dal Notaio **** Omissis **** di Roma rep. 13199 racc. 6571 entrambi stipulati a Velletri il 29/12/2011 e registrati, il primo a Roma 7 il 09/01/2012 al n. 48 serie 1t ed il secondo sempre a Roma 7, in pari data, al n. 49 serie 1t
Non risultano esistenti, per tali terreni, contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T-1

La parte del Fabbricato, ubicata ai piani terra e primo ad eccezione del locale Tinaie, al momento dei sopralluoghi effettuati, è risultata occupata e goduta in maniera esclusiva dalla Sig.ra **** Omissis ****; come già detto, tale porzione di Fabbricato, si trova in buono stato di conservazione.
Non risultano esistenti contratti di locazione.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T

Il piccolo fabbricato per civile abitazione necessita di un intervento interno ed esterno di ristrutturazione, nonché il ripristino dell'ambiente WC.
Non risultano esistenti contratti di locazione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2

I terreni di cui alle particelle 1137 e 1419 risultano, al momento dei sopralluoghi, coltivati in modo non intensivo e con una desueta tecnica agricola.
In entrambi i terreni vi sono alberi da frutto ed olivi; i frutti ricavabili sono destinati, per lo più, ad un uso familiare.
Al momento dei sopralluoghi effettuati, i terreni risultavano occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia; la conduzione dei terreni segue la tecnica agricola tradizionale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T-1

L'accesso alla particella 32 di pertinenza e di ubicazione del Fabbricato espropriato avviene da Via Fontana Marcaccio 2 Velletri attraverso una strada privata in comunione con altre proprietà.
Dalla lettura dell'Atto di Divisione a rogito Notaio Elena Perone Pacifico di Roma del 29/12/2011 si evince che :<< Viene costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile della larghezza di metri lineari 3,50 che si diparte da Via di Fontana Marcaccio e corre lungo il confine nord della proprietà assegnata a ***** sulle particelle distinte in Catasto Terreni con i mappali n.32 e 1137, a ridosso della

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2

Al momento dei sopralluoghi effettuati la suddetta servitù non risultava materialmente realizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T-1

Non risultano essere presenti usi civici nè livelli.

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (vds. All.) si evince quanto segue:

....il terreno sito in Velletri distinto in Catasto al foglio 52 p.lle 32,.....

.. risulta altresì sottoposto a regime vincolistico ai sensi della normativa di seguito riportata

Regime Vincolistico e normativa di riferimento.

E' interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree indicati all'articolo 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 e sottoposto A) alla normativa di Piano Paesistico dell'Ambito Territoriale n. 9 Castelli Romani - adottato con delibere della Regione Lazio - n. 2276/87 e n. 5358/90. Approvato con L. R. n. 24/98.

B) alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale Adottato con DRG n. 556 del 25/07/2007 e successiva DRG 1025 del 21/12/2007. Pubblicato su BURL n. 6 so. N° 11 in data 14/02/2008. 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. (NTA PTPR adottato - art. 2 comma 6)

- Ai sensi dell'art. 23 bis della LR 24/98, dalla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR fino alla data di

pubblicazione della sua approvazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione di cui all'art. 23

comma 2 della LR 24/98 per i beni paesaggistici, ai fini delle autorizzazioni di cui agli artt. 146 e 159 del Codice,

si applicano in salvaguardia le disposizioni del PTPR adottato. (art. 7 - misure di salvaguardia del PTPR e dei piani

paesistici vigenti e adottati comma 3)

Ricade nel perimetro del Piano di assetto del " Parco Regionale dei Castelli Romani", adottato con deliberazione del Commissario Regionale ad Acta n. 1 del 21.03.1998.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T

Non risultano essere presenti usi civici nè livelli.

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (vds. All.) si evince quanto segue:

....il terreno sito in Velletri distinto in Catasto al foglio 52 p.lle 32,.....

.. risulta altresì sottoposto a regime vincolistico ai sensi della normativa di seguito riportata

Regime Vincolistico e normativa di riferimento.

E' interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree indicati all'articolo 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 e sottoposto A) alla normativa di Piano Paesistico dell'Ambito Territoriale n. 9 Castelli Romani - adottato con delibere della Regione Lazio - n. 2276/87 e n. 5358/90. Approvato con L. R. n. 24/98.

B) alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale Adottato con DRG n. 556 del 25/07/2007

e successiva DRG 1025 del 21/12/2007. Pubblicato su BURL n. 6 so. N° 11 in data 14/02/2008. 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. (NTA PTPR adottato - art. 2 comma 6)

- Ai sensi dell'art. 23 bis della LR 24/98, dalla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR fino alla data di

pubblicazione della sua approvazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione di cui all'art. 23

comma 2 della LR 24/98 per i beni paesaggistici, ai fini delle autorizzazioni di cui agli articoli 146 e 159 del Codice,

si applicano in salvaguardia le disposizioni del PTPR adottato. (art. 7 - misure di salvaguardia del PTPR e dei piani

paesistici vigenti e adottati comma 3)

Ricade nel perimetro de Piano di assetto del " Parco Regionale dei Castelli Romani", adottato con deliberazione del Commissario Regionale ad Acta n. 1 del 21.03.1998.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2

Non risultano essere presenti usi civici nè livelli.

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (vds. All.) si evince quanto segue:

....il terreno sito in Velletri distinto in Catasto al foglio 52 p.lle 32, 297, 1134, 1137, 1419, 1474, 1475 costituito da due distinti appezzamenti di terreno separati da altri fondi così distinti:

fondo 1 - foglio 52 particelle 32,297,1134,1137,1419,

fondo 2 - foglio 52 particelle 1474,1475

RISULTA DESTINATO

dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.06, come segue

FONDO 1

parte a ZONA G : Aree private a verde ° sottozona G6: verde privato diffuso

parte a ZONA L : Recupero urbanistico

FONDO 2

a ZONA G : Aree private a verde ° sottozona G2: parco privato

con la normativa che si trascrive:.....(vds Cert. Dest. Urb. all.)

Risulta altresì sottoposto a regime vincolistico ai sensi della normativa di seguito riportata

B Regime Vincolistico e normativa di riferimento.

E' interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree indicati all'articolo 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 e sottoposto

A) alla normativa di Piano Paesistico dell'Ambito Territoriale n. 9 Castelli Romani - adottato con delibere della Regione Lazio - n. 2276/87 e n. 5358/90. Approvato con L. R. n. 24/98.

B) alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale Adottato con DRG n. 556 del 25/07/2007 e successiva DRG 1025 del 21/12/2007. Pubblicato su BURL n. 6 so. N° 11 in data 14/02/2008. 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. (NTA PTPR adottato - art. 2 comma 6)

- Ai sensi dell'art. 23 bis della LR 24/98, dalla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR fino alla data di

pubblicazione della sua approvazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione di cui all'art. 23

comma 2 della LR 24/98 per i beni paesaggistici, ai fini delle autorizzazioni di cui agli articoli 146 e 159 del Codice,

si applicano in salvaguardia le disposizioni del PTPR adottato. (art. 7 - misure di salvaguardia del PTPR e dei piani

paesistici vigenti e adottati comma 3)

Ricade nel perimetro del Piano di assetto del " Parco Regionale dei Castelli Romani", adottato con deliberazione del Commissario Regionale ad Acta n. 1 del 21.03.1998.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T-1

Fondazioni: Non ispezionate

Esposizione: su 4 lati;

Altezza interna utile: (Vds dettaglio nelle allegate planimetrie alla presente relazione estimativa);

Str. verticali: Muratura portante da ca. 60 cm. in pietra;

Solai: Non ispezionati

Copertura: A falde;

Manto di copertura: Tegole in cotto non coibentato con sottostante orditura in travetti di legno;

Pareti esterne ed interne: A) Zona Residenziale - Le pareti interne del piano terra e piano primo, di recente ristrutturazione, sono intonacate in tutti gli ambienti; Le facciate esterne sono in buono stato di manutenzione; B) Locale Tinaie sprovviste di intonacature esterne ed interne.

Pavimentazione interna: - al Piano Terra il pavimento è in marmo nella zona ingresso così come gli scalini della scala che conduce al piano superiore; gli altri ambienti presentano una pavimentazione rustica in cotto ed in graniglia di vari formati, fatta eccezione del bagno pavimentato e rivestito in ceramica - al Piano superiore la pavimentazione è in parquet ad eccezione dei Bagni 1 e 2 in ceramica anche alle pareti. Il bagno 1 è provvisto di vasca Jacuzzi angolare.

Infissi esterni ed interni: Al piano terra sono presenti prevalentemente infissi in legno e in ferro con vetro singolo; al primo piano sono presenti infissi in legno e vetro camera; tutte le finestre sono dotate di persiane in legno; le porte interne, di pregevole fattura, sono in legno ;

Volte: Non ispezionate;

Scala: la scala interna di accesso al primo piano è in marmo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non è stata fornita alcuna documentazione attestante la conformità degli impianti nè da parte del Comune di Velletri nè da parte del proprietario;

Grotta: non iteramente ispezionata;

Dotazioni condominiali: non presenti;

Terreno: Di pertinenza del Fabbricato ed in comune con i Beni 2 e 3, vi è un ampio terreno, graffato catastalmente, della superficie catastale di 5.850 mq. coltivato con ulivi, viti ed altri fruttiferi; esso circonda i beni suddetti come corte giardinata

N.B. Si rende noto che i dati sopra riportati sono esclusivamente frutto della consultazione delle piante catastali e dei sopralluoghi effettuati sul posto non essendo stata rilasciata alcuna documentazione nè dal Comune di Velletri, nè dal comando di Polizia, in seguito a richiesta formale di accesso agli atti, nè tantomeno dall'esecutato.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T

Fondazioni: Non ispezionate

Esposizione: su 4 lati;

Altezza interna utile: (Vds dettaglio nelle allegate planimetrie alla presente relazione estimativa);

Str. verticali: Muratura portante da ca. 60 cm. in pietra;

Solai: Non ispezionati

Copertura: A falde;

Manto di copertura: Tegole in cotto non coibentato con sottostante orditura in travetti di legno;

Pareti esterne ed interne: le facciate esterne necessitano di essere reintonacate e tinteggiate. Il bagno è inesistente e, pertanto, da rifare.

Infissi esterni ed interni: gli infissi sono in legno e vetro singolo; le finestre sono dotate di persiane in legno;

Volte: Non ispezionate;

Scala: ;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non è stata fornita alcuna documentazione attestante la conformità degli impianti nè da parte del Comune di Velletri nè da parte del proprietario;

Dotazioni condominiali: non presenti;

Terreno: Di pertinenza del Fabbricato ed in comune con il Bene 1 e la grotta, vi è un ampio terreno, graffato catastalmente, della superficie catastale di 5.850 mq. coltivato con ulivi, viti ed altri fruttiferi; esso circonda i beni suddetti come corte giardinata

N.B. Si rende noto che i dati sopra riportati sono esclusivamente frutto della consultazione delle piante catastali e dei sopralluoghi effettuati sul posto non essendo stata rilasciata alcuna documentazione nè dal Comune di Velletri, nè dal comando di Polizia, in seguito a richiesta formale di accesso agli atti, nè tantomeno dall'esecutato.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2

Il lotto di terreno (Bene 6) è formato da nr. 2 particelle di terreno;

In entrambi i terreni vi sono alberi da frutto ed olivi; i frutti ricavabili sono destinati, per lo più, ad un uso familiare.

Al momento dei sopralluoghi effettuati, i terreni risultavano occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia; la conduzione dei terreni segue la tecnica agricola tradizionale.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



La zona residenziale del Fabbricato ubicata ai piani terra e primo, al momento dei sopralluoghi effettuati, è risultata occupata e goduta dalla madre dell'esecutato.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2

Il lotto (Bene 6), al momento dei sopralluoghi, è risultato occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1992 al 09/10/2006	**** Omissis ****	Ricongiungimento di Usufrutto del 16/10/1992 protocollo n RM1128475 lin atti dal 08/10/2007			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri		81322.1/2007	
Dal 09/10/2006 al 29/12/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/10/2006	Protocollo n. RM1451556 in atti dal 21/12/2011	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		US Sede Velletri	08/10/2007	13	548
Dal 29/12/2011 al 29/12/2011	**** Omissis ****	Atto di Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERONE PACIFICO ELENA	29/12/2011	13198	6570
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 7	09/01/2012	48 serie 1t1	
Dal 29/12/2011 al 28/03/2019	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERONE PACIFICO ELENA	29/12/2011	13199	6571
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 7	09/01/2012	49 serie 1t	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda alla visione degli Atti di Donazione(Rep 13198 Racc. 6570 del 29/12/2011) e di Divisione (Rep 13199 Racc. 6571 del 29/12/2011), entrambi a rogito del Notaio **** Omissis **** allegati alla presente relazione.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1992 al 09/10/2006	**** Omissis ****	Ricongiungimento di Usufrutto del 16/10/1992 protocollo n RM1128475 lin atti dal 08/10/2007			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri		81322.1/2007	
Dal 09/10/2006 al 29/12/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/10/2006	Protocollo n. RM1451556 in atti dal 21/12/2011	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		US Sede Velletri	08/10/2007	13	548
Dal 29/12/2011 al 29/12/2011	**** Omissis ****	Atto di Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERONE PACIFICO ELENA	29/12/2011	13198	6570

Dal 29/12/2011 al 28/03/2019	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 7	09/01/2012	48 serie 1t1	
		Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERONE PACIFICO ELENA	29/12/2011	13199	6571
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 7	09/01/2012	49 serie 1t	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda alla visione degli Atti di Donazione (Rep 13198 Racc. 6570 del 29/12/2011) e di Divisione (Rep 13199 Racc. 6571 del 29/12/2011), entrambi a rogito del Notaio **** Omissis **** allegati alla presente relazione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1992 al 09/10/2006	**** Omissis ****	Ricongiungimento di Usufrutto del 16/10/1992 protocollo n RM1128475 in atti dal 08/10/2007			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri		81322.1/2007	
Dal 09/10/2006 al 29/12/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/10/2006	Protocollo n. RM1451556 in atti dal 21/12/2011	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		US Sede Velletri	08/10/2007	13	548
Dal 29/12/2011 al 29/12/2011	**** Omissis ****	Atto di Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERONE PACIFICO ELENA	29/12/2011	13198	6570
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 7	09/01/2012	48 serie 1t1	
Dal 29/12/2011 al 28/03/2019	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERONE PACIFICO ELENA	29/12/2011	13199	6571
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 7	09/01/2012	49 serie 1t	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda alla visione degli Atti di Donazione (Rep 13198 Racc. 6570 del 29/12/2011) e di Divisione (Rep 13199 Racc. 6571 del 29/12/2011), entrambi a rogito del Notaio **** Omissis **** allegati alla presente relazione.

Si vedano anche le visure catastali allegate.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 19/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 28/06/2016
Reg. gen. 3051 - Reg. part. 454
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.400.000,00
Note: Si rimanda alla visione del Certificato Ipotecario n.ro RM 1856018 del 16.09.2019 allegato alla presente relazione.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 02/08/2018
Reg. gen. 3894 - Reg. part. 2902
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Si rimanda alla visione del Certificato Ipotecario n.ro RM 1856018 del 16.09.2019 allegato alla presente relazione.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 19/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 28/06/2016
Reg. gen. 3051 - Reg. part. 454
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.400.000,00
Note: Si rimanda alla visione del Certificato Ipotecario n.ro RM 1856018 del 16.09.2019 allegato alla presente relazione.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 02/08/2018
Reg. gen. 3894 - Reg. part. 2902
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Si rimanda alla visione del Certificato Ipotecario n.ro RM 1856018 del 16.09.2019 allegato alla presente relazione.



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 19/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 28/06/2016
Reg. gen. 3051 - Reg. part. 454
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.400.000,00
Note: Si rimanda alla visione del Certificato Ipotecario n.ro RM 1856018 del 16.09.2019 allegato alla presente relazione.



Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/08/2018

Reg. gen. 3894 - Reg. part. 2902

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si rimanda alla visione del Certificato Ipotecario n.ro RM 1856018 del 16.09.2019 allegato alla presente relazione.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T-1

Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri non è stata rilasciata ad oggi alcuna documentazione comprovante la Normativa Urbanistica al quale è soggetto il compendio pignorato.

Si riporta pertanto quanto dichiarato dal Dirigente del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Velletri nel Certificato di Destinazione Urbanistica a seguito della richiesta presentata dallo scrivente tecnico allo stesso ufficio in data 23/04/2019 con prot. 21917 ed anche quanto riscontrato dalla consultazione delle tavole del PRG e dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE :

ART. 20 Zona G : Aree private a verde

Questa zona è suddivisa nelle sottozone G1, G2, G3, G4, G5, G6.

In tali aree, con esclusione della sottozona G5, è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso residenziale.

Tali previsioni dovranno essere effettuate in conformità alle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 e nel rispetto di quanto stabilito dal P.T.P. regionale.

ART. 20.2 Sottozona G2: parco privato.

Tale sottozona riguarda aree quasi totalmente edificate con tipologie a casa isolata unifamiliare con giardino. L'attuazione della V/PRG avviene direttamente mediante la concessione edilizia.

E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia nonché la demolizione e ricostruzione in posizione differente purché rimangano inalterate la superficie utile e la cubatura e nel rispetto dei distacchi.

ART. 20.6 Sottozona G6 : verde privato diffuso

Tale sottozona riguarda aree caratterizzate da verde privato con residenze sparse in cui la V/PRG si attua direttamente mediante il rilascio della concessione edilizia.

Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia.

Sono altresì consentite nuove edificazioni nei lotti liberi nonché la demolizione e ricostruzione di quelle esistenti.

Le nuove edificazioni sono precedute dalle adozioni di P.U.A.

d'iniziativa pubblica o privata, sulla base di un "Piano Quadro" redatto dall'A.C..

I parametri del PUA sono:

- indice di edificabilità residenziale fondiario 0,04 mq/mq fino ad



una superficie massima di 500 mq;
- lotto minimo non inferiore a 5.000 mq;
- messa a dimora di alberature in ragione di una pianta per ogni 100 mq di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno 15 piante per lotto;
- altezza massima interna, misurata fino all'imposta del tetto non superiore a mt 3,00;
- distacchi dal filo stradale e dai confini non inferiori a mt 6,00;
- tipologie mono e bifamiliari;
- rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche;
- gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o ad orto salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato.
Nell'ambito di aree urbanizzate è consentita l'edificabilità diretta applicando i parametri ed indici sopra indicati.

ART. 22 Zona L : Recupero urbanistico

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 aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004.

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 1.500 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 If pari a quello riportato nella allegata tabella.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 mq, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione del PRG e deve essere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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.

Regime Vincolistico e normativa di riferimento

E' interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree indicati all'art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del Decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 e sottoposto A) alla normativa di Piano Paesistico dell'Ambito Territoriale n.9 Castelli Romani - adottato con delibere della Regione Lazio - n. 2276/87 e n. 5358/90. Approvato con Legge Regionale n. 24/98.

B) alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DRG n. 556 del 25/07/2007 e successiva DRG 1025 del 21/12/2007. Pubblicato sul BURL n. 60 so. N° 11 in data 14/02/2008. 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 (NTA PTPR adottato - art. 2 comma 6)

- Ai sensi dell'art. 23 bis della LR 24/98, dalla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR fino alla data di pubblicazione della sua approvazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione di cui all'articolo 23, comma 2 della lr 24/98 per i beni paesaggistici, ai fini delle autorizzazioni di cui agli articoli 146 e 159 dl Codice, si applicano in salvaguardia le disposizioni del PTPR adottato. (art. 7 - misure di salvaguardia del PTPR e dei piani paesistici vigenti e adottati comma 3).

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.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T

Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri non è stata rilasciata ad oggi alcuna documentazione comprovante la Normativa Urbanistica al quale è soggetto il compendio pignorato.

Si riporta pertanto quanto dichiarato dal Dirigente del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Velletri nel Certificato di Destinazione Urbanistica a seguito della richiesta presentata dallo scrivente tecnico allo stesso ufficio in data 23/04/2019 con prot. 21917 ed anche quanto riscontrato dalla consultazione delle tavole del PRG e dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE :

ART. 20 Zona G : Aree private a verde

Questa zona è suddivisa nelle sottozone G1, G2, G3, G4, G5, G6.

In tali aree, con esclusione della sottozona G5, è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso residenziale.

Tali previsioni dovranno essere effettuate in conformità alle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 e nel rispetto di quanto stabilito dal P.T.P. regionale.

ART. 20.2 Sottozona G2: parco privato.

Tale sottozona riguarda aree quasi totalmente edificate con tipologie a casa isolata unifamiliare con giardino. L'attuazione della V/PRG avviene direttamente mediante la concessione edilizia.

E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia nonché la demolizione e ricostruzione in posizione differente purché rimangano inalterate la superficie utile e la cubatura e nel rispetto dei distacchi.

ART. 20.6 Sottozona G6 : verde privato diffuso

Tale sottozona riguarda aree caratterizzate da verde privato con residenze sparse in cui la V/PRG si attua direttamente mediante il rilascio della concessione edilizia.

Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia.

Sono altresì consentite nuove edificazioni nei lotti liberi nonché la demolizione e ricostruzione di quelle esistenti.

Le nuove edificazioni sono precedute dalle adozioni di P.U.A.

d'iniziativa pubblica o privata, sulla base di un "Piano Quadro" redatto dall'A.C..

I parametri del PUA sono:

- indice di edificabilità residenziale fondiario 0,04 mq/mq fino ad una superficie massima di 500 mq;
- lotto minimo non inferiore a 5.000 mq;
- messa a dimora di alberature in ragione di una pianta per ogni 100 mq di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno 15 piante per lotto;
- altezza massima interna, misurata fino all'imposta del tetto non superiore a mt 3,00;
- distacchi dal filo stradale e dai confini non inferiori a mt 6,00;
- tipologie mono e bifamiliari;
- rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche;
- gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o ad orto salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato."

Nell'ambito di aree urbanizzate è consentita l'edificabilità diretta applicando i parametri ed indici sopra indicati.

ART. 22 Zona L : Recupero urbanistico

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 aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004.

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 1.500 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 If pari a quello riportato nella allegata tabella.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 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.

Regime Vincolistico e normativa di riferimento

E' interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree indicati all'art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del Decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 e sottoposto A) alla normativa di Piano Paesistico dell'Ambito Territoriale n.9 Castelli Romani - adottato con

delibere della Regione Lazio - n. 2276/87 e n. 5358/90. Approvato con Legge Regionale n. 24/98.

B) alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DRG n. 556 del 25/07/2007 e successiva DRG 1025 del 21/12/2007. Pubblicato sul BURL n. 60 so. N° 11 in data 14/02/2008. 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 (NTA PTPR adottato - art. 2 comma 6)

- Ai sensi dell'art. 23 bis della LR 24/98, dalla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR fino alla data di pubblicazione della sua approvazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione di cui all'articolo 23, comma 2 della lr 24/98 per i beni paesaggistici, ai fini delle autorizzazioni di cui agli articoli 146 e 159 dl Codice, si applicano in salvaguardia le disposizioni del PTPR adottato. (art. 7 - misure di salvaguardia del PTPR e dei piani paesistici vigenti e adottati comma 3).

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.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2

Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri non è stata rilasciata ad oggi alcuna documentazione comprovante la Normativa Urbanistica al quale è soggetto il compendio pignorato.

Si riporta pertanto quanto dichiarato dal Dirigente del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Velletri nel Certificato di Destinazione Urbanistica, per il terreno del mappale 297 del foglio 52 del Comune di Velletri, a seguito della richiesta presentata dallo scrivente tecnico allo stesso ufficio in data 23/04/2019 con prot. 21917 ed anche quanto riscontrato dalla consultazione delle tavole del PRG e dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE :

ART. 20 Zona G : Aree private a verde

Questa zona è suddivisa nelle sottozone G1, G2, G3, G4, G5, G6.

In tali aree, con esclusione della sottozona G5, è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso residenziale.

Tali previsioni dovranno essere effettuate in conformità alle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 e nel rispetto di quanto stabilito dal P,T.P. regionale.

ART. 20.2 Sottozona G2: parco privato.

Tale sottozona riguarda aree quasi totalmente edificate con tipologie a casa isolata unifamiliare con giardino. L'attuazione della V/PRG avviene direttamente mediante la concessione edilizia.

E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia nonché la demolizione e ricostruzione in posizione differente purché rimangano inalterate la superficie utile e la cubatura e nel rispetto dei distacchi.

ART. 20.6 Sottozona G6 : verde privato diffuso

Tale sottozona riguarda aree caratterizzate da verde privato con residenze sparse in cui la V/PRG si attua direttamente mediante il rilascio della concessione edilizia.

Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia.

Sono altresì consentite nuove edificazioni nei lotti liberi nonché la demolizione e ricostruzione di quelle esistenti.

Le nuove edificazioni sono precedute dalle adozioni di P.U.A. d'iniziativa pubblica o privata, sulla base di un "Piano Quadro" redatto dall'A..C..

I parametri del PUA sono:

- indice di edificabilità residenziale fondiario 0,04 mq/mq fino ad una superficie massima di 500 mq;
 - lotto minimo non inferiore a 5.000 mq;
 - messa a dimora di alberature in ragione di una pianta per ogni 100 mq di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno 15 piante per lotto;
 - altezza massima interna, misurata fino all'imposta del tetto non superiore a mt 3,00;
 - distacchi dal filo stradale e dai confini non inferiori a mt 6,00;
 - tipologie mono e bifamiliari;
 - rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche;
 - gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o ad orto salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato."
- Nell'ambito di aree urbanizzate è consentita l'edificabilità diretta applicando i parametri ed indici sopra indicati.

ART. 22 Zona L : Recupero urbanistico

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 aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004.

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 1.500 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 If pari a quello riportato nella allegata tabella.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 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.

Regime Vincolistico e normativa di riferimento

E' interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree indicati all'art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del Decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 e sottoposto A) alla normativa di Piano Paesistico dell'Ambito Territoriale n.9 Castelli Romani - adottato con delibere della Regione Lazio - n. 2276/87 e n. 5358/90. Approvato con Legge Regionale n. 24/98.

B) alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DRG n. 556 del 25/07/2007 e successiva DRG 1025 del 21/12/2007. Pubblicato sul BURL n. 60 so. N° 11 in data 14/02/2008. 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 (NTA PTPR adottato - art. 2 comma 6)

- Ai sensi dell'art. 23 bis della LR 24/98, dalla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR fino alla data di pubblicazione della sua approvazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione di cui all'articolo 23, comma 2 della LR 24/98 per i beni paesaggistici, ai fini delle autorizzazioni di cui agli articoli 146 e 159 dl Codice, si applicano in salvaguardia le disposizioni del PTPR adottato. (art. 7 - misure di salvaguardia del PTPR e dei piani paesistici vigenti e adottati comma 3).

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

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla lettura dell'Atto di Divisione a rogito Notaio**** Omissis **** del 29/12/2011 Rep. 13199 Racc. 6571 si evince che il Fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1929. (vds all.).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'esecutato non ha consegnato copia del libretto d'impianto e di manutenzione dell'impianto termico per poter redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile (APE); lo scrivente CTU si rende disponibile a redigere tale Certificato, fin d'adesso e su incarico del delegato alla vendita, al momento di trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla lettura dell'Atto di Divisione a rogito Notaio**** Omissis **** del 29/12/2011 Rep. 13199 Racc. 6571 si evince che il Fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1929. (vds all.).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'esecutato non ha consegnato copia del libretto d'impianto e di manutenzione dell'impianto termico per poter redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile (APE); lo scrivente CTU si rende disponibile a redigere tale Certificato, fin d'adesso e su incarico del delegato alla vendita, al momento di trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non risulta costituito condominio.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non risulta costituito condominio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non risulta costituito condominio.

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 4, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

Dalla "Relazione Preliminare" redatta a firma dell'Avvocato**** Omissis **** di Velletri e depositata in atti il 12/11/2018, nonché dal Certificato Ipotecario Speciale Prot.llo n. RM 1856018 anno 2018 del 10/09/2018 rilasciato in data 19/09/2018 dal Gerente dell' ufficio Provinciale di Roma servizio di pubblicità immobiliare di Velletri dott.**** Omissis **** a seguito della richiesta di CERTIFICATO IPOTECARIO SPECIALE PROT.LLO. RM 1748992 DEL 10/09/2018 a nome di **** Omissis **** presente in atti, risulta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale riportato è stato dedotto dalla lettura dell'atto di donazione redatto dal Notaio **** Omissis **** di Roma rep. 13198 racc. 6570 e dell'atto di divisione redatto dal Notaio **** Omissis **** di Roma rep. 13199 racc. 6571 entrambi redatti a Velletri il 29/12/2011 e registrati, il primo a Roma 7 il 09/01/2012 al n. 48 serie 1t ed il secondo sempre a Roma 7, in pari data, al n. 49 serie 1t

CONFINI

La particella 297 del Foglio 52 del comune di Velletri ove sorge il fabbricato di cui è parte il negozio pignorato confina a Nord e ad Ovest con p.lla 1134, a Est con Via Fontana Marcaccio e a Sud con p.lla 38, salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Corte lastricata	283,35 mq	283,35 mq	0,10	28,34 mq	0,00 m	T
Area giardinata	339,00 mq	339,00 mq	0,06	20,34 mq	0,00 m	
Negozi	33,53 mq	33,53 mq	1,50	50,30 mq	2,78 m	T
Magazzino	33,42 mq	33,42 mq	0,60	20,05 mq	2,78 m	T
Locale Lavoro	8,29 mq	8,29 mq	0,49	4,02 mq	2,66 m	T
Area Forno + Forno	17,76 mq	17,76 mq	0,60	10,66 mq	2,83 m	T
WC esterno	3,01 mq	3,01 mq	0,60	1,81 mq	2,50 m	T
Locale pompa	0,55 mq	0,55 mq	0,00	0,00 mq	1,60 m	T
Sottoscala	4,03 mq	4,03 mq	0,00	0,00 mq	1,41 m	T
Totale superficie convenzionale:				135,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dai sopralluoghi effettuati si riporta quanto segue:

Il Negozi ha l'accesso dalla pubblica via.

Sulla particella 297, ove insiste il Fabbricato di cui il Negozi è parte, insistono pure n. 2 container in lamiera prefabbricata ancorati su basamento in cemento: container 1 di mq. 17,28 e container 2 di mq 23,40 (vds planimetria all). Si precisa che al momento dei sopralluoghi effettuati non è stata rilasciata documentazione da parte del proprietario sulla conformità di tali manufatti e, alcuna documentazione è stata rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Velletri. Si è pertanto proseguito nella stima calcolando i costi di demolizione e di rimessa in pristino dello stato dei luoghi. (vds sezione STIMA)

-Le altezze sono da considerarsi Altezze Medie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/2011 al 29/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 297, Sub. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 67 Rendita € 871,99 Piano T
Dal 29/12/2011 al 28/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 297, Sub. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 67 Superficie catastale 126 mq

		Rendita € 871,99 Piano T Graffato SI
--	--	--

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Da quanto riportato sulla Visura catastale (vds. all)

DATI DERIVANTI DA:

Variazione del 26/06/1986 protocollo n. RM1103630 in atti dal 02/10/2007 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 2220F.1/1986)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	297	2		C1	2	67	126 mq	871,99 €	T	SI

Corrispondenza catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

PRECISAZIONI

Si fa presente che attualmente l'accesso alla particella 297, ove è sito il Negozio espropriato, può avvenire oltre che dal civico 4 di Via Fontana Marcaccio anche dal civico 2, vale a dire il cancello di accesso alla strada sterrata interna in comunione con altre proprietà.

PATTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'esecutato risulta essere il proprietario con una quota di proprietà pari a 1/2; la rimanente quota di proprietà pari ad 1/2 risulta essere della sorella dell'esecutato, comproprietaria non esecutata, sig.ra **** Omissis **** così come risulta dalle visure catastali e dai seguenti atti: di donazione a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma rep. 13198 racc. 6570 e di divisione redatto, sempre, dal Notaio **** Omissis **** di Roma rep. 13199 racc. 6571 entrambi stipulati a Velletri il 29/12/2011 e registrati, il primo a Roma 7 il 09/01/2012 al n. 48 serie 1t ed il secondo sempre a Roma 7, in pari data, al n. 49 serie 1t.



Non risultano esistenti, per tale bene, contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

Il Negozio, ubicato al piano terra dell'edificio di cui è parte, al momento dei sopralluoghi effettuati, è risultato essere occupato dall'esecutato per l'esercizio di somministrazione cibi, bevande ed altro conducendo l'attività commerciale di Minimarket; oltre alla sala per il pubblico, nel retro vi sono il locale Forno ed i relativi ambienti atti alla panificazione e, inoltre, due locali magazzino; al bagno vi si accede dall'esterno; tutte le finiture presenti sono assolutamente essenziali e di tipo economico come già detto; tale porzione di Fabbricato, si trova in buono stato di conservazione.

Il fabbricato ed il negozio di cui è parte, nel complesso, si presenta in uno stato conservativo e manutentivo buono.

Non risultano esistenti contratti di locazione.

PARTI COMUNI

L'accesso alla particella 292 di pertinenza e di ubicazione del Negozio espropriato avviene da Via Fontana Marcaccio 2 e 4 Velletri; il civico 2 è in comune con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano essere presenti usi civici nè livelli.

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (vds. All.) si evince quanto segue:

....il terreno sito in Velletri distinto in Catasto al foglio 52 p.lle 32, 297,

.. risulta altresì sottoposto a regime vincolistico ai sensi della normativa di seguito riportata

Regime Vincolistico e normativa di riferimento.

E' interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree indicati all'articolo 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 e sottoposto A) alla normativa di Piano Paesistico dell'Ambito Territoriale n. 9 Castelli Romani - adottato con delibere della Regione Lazio - n. 2276/87 e n. 5358/90. Approvato con L. R. n. 24/98.

B) alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale Adottato con DRG n. 556 del 25/07/2007 e successiva DRG 1025 del 21/12/2007. Pubblicato su BURL n. 6 so. N° 11 in data 14/02/2008. 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. (NTA PTPR adottato - art. 2 comma 6)

- Ai sensi dell'art. 23 bis della LR 24/98, dalla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR fino alla data di

pubblicazione della sua approvazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di

pubblicazione di cui all'art. 23

comma 2 della lr 24/98 per i beni paesaggistici, ai fini delle autorizzazioni di cui agli artcoli 146 e 159 del Codice,

si applicano in salvaguardia le disposizioni del PTPR adottato. (art. 7 - misure di salvaguardia del PTPR e dei piani

paesistici vigenti e adottati comma 3)

Ricade nel perimetro del Piano di assetto del " Parco Regionale dei Castelli Romani", adottato con deliberazione del Commissario Regionale ad Acta n. 1 del 21.03.1998.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non ispezionate

Esposizione: su 4 lati;

Altezza interna utile: (Vds dettaglio nelle allegate planimetrie alla presente relazione estimativa);

Str. verticali: Muratura portante da ca 50 cm. in pietra;

Solai: Non ispezionati

Copertura: A falde;

Manto di copertura: Tegole in cotto non coibentato con sottostante orditura in travetti di legno;

Pareti esterne ed interne: Le pareti interne sia del piano terra che primo, risultano di recente ristrutturazione e sono intonacate in tutti gli ambienti; le facciate esterne sono in buono stato di manutenzione e non necessitano di alcun intervento;

Pavimentazione interna: - il pavimento del negozio è in ceramica di discreta qualità; la zona forno è pavimentata in cotto sempre discreta qualità e rivestito in ceramica bianca; gli altri ambienti presentano una pavimentazione rustica in cotto ed in graniglia di vari formati, fatta eccezione del bagno pavimentato

Infissi esterni ed interni: gli infissi esterni sono in alluminio e vetro singolo; la porta d'accesso al negozio è provvista di grata in ferro a due ante; tutte le finestre sono dotate di persiane in legno; le porte interne, sono in legno ;

Volte: Non ispezionate;

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico e termoidraulico, alimentato da una caldaia situata nel parte posteriore ; per questi impianti non è stata fornita alcuna documentazione attestante la conformità degli stessi nè da parte del Comune di Velletri nè da parte del proprietario;

La parte di proprietà che affaccia verso la strada è recitata con recinzione metallica ancorata a staffe metalliche ancorate ad un cordolo in cemento.

Dotazioni condominiali: non presenti;

Terreno: Di pertinenza del Negozio ed in comune con l'appartamento soprastante, vi è un terreno, graffato catastalmente, della superficie ca di 460 mq. comprensivo dell'area di sedime coltivato con ulivi, viti ed altri fruttiferi; esso circonda i beni suddetti come corte giardinata.

N.B. Si rende noto che i dati sopra riportati sono esclusivamente frutto della consultazione delle piante catastali e dei sopralluoghi effettuati sul posto non essendo stata rilasciata alcuna documentazione nè dal Comune di Velletri, nè dal comando di Polizia, in seguito a richiesta formale di accesso agli atti, e neppure dall'esecutato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il negozio, e tutto il piano terra, al momento dei sopralluoghi effettuati, è risultato occupato dall'esecutato per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio di cibi bevande ed altro oltre alla produzione e commercializzazione di prodotti derivanti dalla panificazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1992 al 09/10/2006	**** Omissis ****	Ricongiungimento di Usufrutto del 16/10/1992 protocollo n RM1128475 in atti dal 08/10/2007			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri		81322.1/2007	
Dal 09/10/2006 al 29/12/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/10/2006	Protocollo n. RM1451556 in atti dal 21/12/2011	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		US Sede Velletri	08/10/2007	13	548
Dal 29/12/2011 al 29/12/2011	**** Omissis ****	Atto di Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERONE PACIFICO ELENA	29/12/2011	13198	6570
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 7	09/01/2012	48 serie 1t1	
Dal 29/12/2011 al 28/03/2019	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERONE PACIFICO ELENA	29/12/2011	13199	6571
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 7	09/01/2012	49 serie 1t	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda alla visione degli Atti di Donazione(Rep 13198 Racc. 6570 del 29/12/2011) e di Divisione (Rep 13199 Racc. 6571 del 29/12/2011), entrambi a rogito del Notaio **** Omissis **** allegati alla presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 19/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 28/06/2016
Reg. gen. 3051 - Reg. part. 454
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.400.000,00

Note: Si rimanda alla visione del Certificato Ipotecario n.ro RM 1856018 del 16.09.2019 allegato alla presente relazione.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/08/2018

Reg. gen. 3894 - Reg. part. 2902

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si rimanda alla visione del Certificato Ipotecario n.ro RM 1856018 del 16.09.2019 allegato alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri non è stata rilasciata ad oggi alcuna documentazione comprovante la Normativa Urbanistica al quale è soggetto il compendio pignorato.

Si riporta pertanto quanto dichiarato dal Dirigente del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Velletri nel Certificato di Destinazione Urbanistica, per il terreno del mappale 297 del foglio 52 del Comune di Velletri, a seguito della richiesta presentata dallo scrivente tecnico allo stesso ufficio in data 23/04/2019 con prot. 21917 ed anche quanto riscontrato dalla consultazione delle tavole del PRG e dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE :

ART. 20 Zona G : Aree private a verde

Questa zona è suddivisa nelle sottozone G1, G2, G3, G4, G5, G6.

In tali aree, con esclusione della sottozona G5, è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso residenziale.

Tali previsioni dovranno essere effettuate in conformità alle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 e nel rispetto di quanto stabilito dal P.T.P. regionale.

ART. 20.2 Sottozona G2: parco privato.

Tale sottozona riguarda aree quasi totalmente edificate con tipologie a casa isolata unifamiliare con giardino. L'attuazione della V/PRG avviene direttamente mediante la concessione edilizia.

E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia nonché la demolizione e ricostruzione in posizione differente purché rimangano inalterate la superficie utile e la cubatura e nel rispetto dei distacchi.

ART. 20.6 Sottozona G6 : verde privato diffuso

Tale sottozona riguarda aree caratterizzate da verde privato con residenze sparse in cui la V/PRG si attua direttamente mediante il rilascio della concessione edilizia.

Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia.

Sono altresì consentite nuove edificazioni nei lotti liberi nonché la demolizione e ricostruzione di quelle esistenti.

Le nuove edificazioni sono precedute dalle adozioni di P.U.A.

d'iniziativa pubblica o privata, sulla base di un "Piano Quadro" redatto dall'A..C..

I parametri del PUA sono:

- indice di edificabilità residenziale fondiario 0,04 mq/mq fino ad una superficie massima di 500 mq;
 - lotto minimo non inferiore a 5.000 mq;
 - messa a dimora di alberature in ragione di una pianta per ogni 100 mq di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno 15 piante per lotto;
 - altezza massima interna, misurata fino all'imposta del tetto non superiore a mt 3,00;
 - distacchi dal filo stradale e dai confini non inferiori a mt 6,00;
 - tipologie mono e bifamiliari;
 - rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche;
 - gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o ad orto salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato.
- Nell'ambito di aree urbanizzate è consentita l'edificabilità diretta applicando i parametri ed indici sopra indicati.

ART. 22 Zona L : Recupero urbanistico

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 aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004.

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.

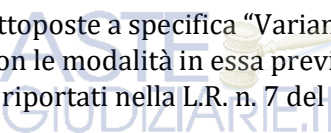
I piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno indicare le destinazioni d'uso non ammissibili.

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 1.500 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 If pari a quello



riportato nella allegata tabella.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 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.

Regime Vincolistico e normativa di riferimento

E' interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree indicati all'art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del Decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 e sottoposto A) alla normativa di Piano Paesistico dell'Ambito Territoriale n.9 Castelli Romani - adottato con delibere della Regione Lazio - n. 2276/87 e n. 5358/90. Approvato con Legge Regionale n. 24/98.

B) alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DRG n. 556 del 25/07/2007 e successiva DRG 1025 del 21/12/2007. Pubblicato sul BURL n. 60 so. N° 11 in data 14/02/2008. 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 (NTA PTPR adottato - art. 2 comma 6)

- Ai sensi dell'art. 23 bis della LR 24/98, dalla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR fino alla data di pubblicazione della sua approvazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione di cui all'articolo 23, comma 2 della lr 24/98 per i beni paesaggistici, ai fini delle autorizzazioni di cui agli articoli 146 e 159 dl Codice, si applicano in salvaguardia le disposizioni del PTPR adottato. (art. 7 - misure di salvaguardia del PTPR e dei piani paesistici vigenti e adottati comma 3).

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 costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla lettura dell'Atto di Donazione a rogito Notaio**** Omissis **** del 29/12/2011 Rep. 13198 Racc. 6570 si evince che il Fabbricato, di cui è parte il locale Commerciale/Negozio oggetto della presente relazione, è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 e successivamente, per ampliamento e sopraelevazione, è stato rilasciato dal Comune di Velletri il Nulla Osta il 18 luglio 1972, prot. n 16096. (vds all.).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'esecutato non ha consegnato copia del libretto d'impianto e di manutenzione dell'impianto termico per poter redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile (APE); lo scrivente CTU si rende disponibile a redigere tale Certificato, fin d'adesso e su incarico del delegato alla vendita, al momento di trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non risulta costituito condominio.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio -fronte strada e da civico 2-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 6, PIANO 1

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

Dalla "Relazione Preliminare" redatta a firma dell'Avvocato**** Omissis **** di Velletri e depositata in atti il 12/11/2018, nonché dal Certificato Ipotecario Speciale Prot.llo n. RM 1856018 anno 2018 del 10/09/2018 rilasciato in data 19/09/2018 dal Gerente dell' ufficio Provinciale di Roma servizio di pubblicità immobiliare di Velletri dott.**** Omissis **** a seguito della richiesta di CERTIFICATO IPOTECARIO SPECIALE PROT.LLO. RM 1748992 DEL 10/09/2018 a nome di **** Omissis **** presente in atti, risulta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO -FRONTE STRADA E DA CIVICO 2-

Dalla "Relazione Preliminare" redatta a firma dell'Avvocato**** Omissis **** di Velletri e depositata in atti il 12/11/2018, nonché dal Certificato Ipotecario Speciale Prot.llo n. RM 1856018 anno 2018 del 10/09/2018 rilasciato in data 19/09/2018 dal Gerente dell' ufficio Provinciale di Roma servizio di pubblicità immobiliare di Velletri dott.**** Omissis **** a seguito della richiesta di CERTIFICATO IPOTECARIO SPECIALE PROT.LLO. RM 1748992 DEL 10/09/2018 a nome di **** Omissis **** presente in atti, risulta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 6, PIANO 1

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 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale riportato è stato dedotto dalla lettura dell'atto di donazione redatto dal Notaio **** Omissis **** di Roma rep. 13198 racc. 6570 e dell'atto di divisione redatto dal Notaio **** Omissis **** di Roma rep. 13199 racc. 6571 entrambi redatti a Velletri il 29/12/2011 e registrati, il primo a Roma 7 il 09/01/2012 al n. 48 serie 1t ed il secondo sempre a Roma 7, in pari data, al n. 49 serie 1t

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO -FRONTE STRADA E DA CIVICO 2-

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale riportato è stato dedotto dalla lettura dell'atto di donazione redatto dal Notaio **** Omissis **** di Roma rep. 13198 racc. 6570 e dell'atto di divisione redatto dal Notaio **** Omissis **** di Roma rep. 13199 racc. 6571 entrambi redatti a Velletri il 29/12/2011 e registrati, il primo a Roma 7 il 09/01/2012 al n. 48 serie 1t ed il secondo sempre a Roma 7, in pari data, al n. 49 serie 1t

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 6, PIANO 1

La particella 297 del Foglio 52 del comune di Velletri ove sorge il fabbricato di cui è parte l'appartamento pignorato, l'accesso del quale è dal civico 6 di via Fontana Marcaccio - Velletri -, confina a Nord e ad Ovest con p.lla 1134, a Est con Via Fontana Marcaccio e a Sud con p.lla 38, salvi altri.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO -FRONTE STRADA E DA CIVICO 2-

Il Terreno distinto al Catasto terreni del comune di Velletri con particella 1134 del Foglio 52, confina a Nord a Ovest e a Sud con p.lla 32, a Est con Via Fontana Marcaccio, salvi altri.

Il Terreno distinto al Catasto terreni del comune di Velletri con particella 1474 del Foglio 52, confina a Nord con particella 33 a Ovest con via Fontana Marcaccio e a Sud con p.lla 1475, salvi altri.

Il Terreno distinto al Catasto terreni del comune di Velletri con particella 1475 del Foglio 52, confina a Nord con particella 1474 a Ovest con via Fontana Marcaccio e a Sud con p.lla 36, salvi altri.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 6, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte lastricata	283,35 mq	283,35 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	T
Area giardinata	339,00 mq	339,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Abitazione	89,56 mq	113,87 mq	1,00	113,87 mq	2,82 m	1
Scala	4,73 mq	4,97 mq	1,00	4,97 mq	2,82 m	T-1
Balcone scoperto 2	5,19 mq	5,19 mq	0,30	1,56 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto 1	4,95 mq	4,95 mq	0,30	1,49 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				121,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dai sopralluoghi effettuati si riporta quanto segue:

L'appartamento ha l'accesso dalla pubblica via ed esattamente da via Fontana Marcaccio 6 -Velletri.

Sulla particella 297, ove insiste il Fabbricato di cui l'appartamento è parte, insistono, oltre al negozio sottostante (Bene 3) anche n. 2 container in lamiera prefabbricata ancorati su basamento in cemento; per tali container non risulterebbe esistente alcuna documentazione autorizzativa; per i costi di messa in pristino dello stato dei luoghi, gli stessi sono stati stimati e considerati nella sezione Stima del Bene 3 (vds planimetria all). Il Bagno 1, riportato sulla planimetria redatta dallo scrivente CTU, a seguito dei sopralluoghi effettuati, non risulta nella planimetria catastale.

Per quanto riguarda la corte lastricata e l'area giardinata, pur essendo indicati nella presente Sezione, la loro superficie commerciale e, di conseguenza, il loro più probabile valore di mercato, sono stati interamente considerati nelle sezioni "Consistenza immobile" e "Stima" del Bene n.3.

Il Bagno 1 è stato realizzato in difformità a quanto assentito e, quindi, senza alcun titolo autorizzativo; nell'ambiente soggiorno/pranzo vi è un camino che non risulta nella planimetria catastale. Sia il Bagno che il camino si ritengono, comunque, sanabili presentando regolare richiesta autorizzativa presso gli Uffici di competenza. I costi riguardanti le necessarie pratiche sono riportati nella sezione "Stima".

Le altezze sono da considerarsi Medie.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO -FRONTE STRADA E DA CIVICO 2-

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo - Vigneto -	660,00 mq	660,00 mq	1,00	660,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo - Seminativo-	82,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	0,00 m	

Terreno agricolo - Seminativo -	8,00 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				750,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				750,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici della presente sezione, fanno riferimento esclusivamente alle superfici catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 6, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/2011 al 29/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 297, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 185,92 Piano 1
Dal 29/12/2011 al 28/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 297, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 119 mq Rendita € 185,92 Piano 1 Graffato SI

Da quanto riportato sulla Visura catastale (vds. all)

DATI DERIVANTI DA:

Variazione del 26/06/1986 protocollo n. RM1103645 in atti dal 02/10/2007 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 2220F.1/1986)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO -FRONTE STRADA E DA CIVICO 2-

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 29/12/2011 al 29/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 1134 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 60 Reddito dominicale € 9,37 Reddito agrario € 5,45
Dal 29/12/2011 al 29/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 1475 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 08 Reddito dominicale € 0,03 Reddito agrario € 0,02
Dal 29/12/2011 al 29/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 1474 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 82 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 0,25
Dal 29/12/2011 al 28/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 1474 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 82 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 0,25
Dal 29/12/2011 al 28/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 1134 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 60 Reddito dominicale € 9,37 Reddito agrario € 5,45
Dal 29/12/2011 al 28/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 1475 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 08 Reddito dominicale € 0,03 Reddito agrario € 0,02

Quanto sopra riportato è stato evinto dalla lettura delle Visure catastali (vds. all)

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 6, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	297	3		A4	2	4,5 vani	119 mq	185,92 €	1	SI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esiste difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Le difformità, al momento dei sopralluoghi, riguardano la presenza del Bagno 1 e del camino nel soggiorno/pranzo. Tali difformità, secondo quanto riferito dai tecnici dell'ufficio tecnico del comune di Velletri, vengono ritenuti sanabili a seguito di regolare presentazione di domanda tendente ad ottenerne il giusto titolo autorizzativo.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO -FRONTE STRADA E DA CIVICO 2-

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
52	1134				Vigneto	2	00 06 60 mq	9,37 €	5,45 €	
52	1474				Seminativo	2	00 00 82 mq	0,34 €	0,25 €	
52	1475				Seminativo	2	00 00 08 mq	0,03 €	0,02 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 6, PIANO 1

L'esecutato risulta essere il proprietario con una quota di proprietà pari a 1/1 così come risulta dalle visure catastali e dai seguenti atti: di donazione a rogito Notaio Elena Perone Pacifico di Roma rep. 13198 racc. 6570 e di divisione redatto, sempre, dal Notaio Elena Perone Pacifico di Roma rep. 13199

racc. 6571 entrambi stipulati a Velletri il 29/12/2011 e registrati, il primo a Roma 7 il 09/01/2012 al n. 48 serie 1t ed il secondo sempre a Roma 7, in pari data, al n. 49 serie 1t Non risultano esistenti, per tale bene, contratti di locazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO -FRONTE STRADA E DA CIVICO 2-

L'esecutato risulta essere il proprietario con una quota di proprietà pari a 1/1 così come risulta dalle visure catastali e dai seguenti atti: di donazione a rogito Notaio Elena Perone Pacifico di Roma rep. 13198 racc. 6570 e di divisione redatto, sempre, dal Notaio Elena Perone Pacifico di Roma rep. 13199 racc. 6571 entrambi stipulati a Velletri il 29/12/2011 e registrati, il primo a Roma 7 il 09/01/2012 al n. 48 serie 1t ed il secondo sempre a Roma 7, in pari data, al n. 49 serie 1t Non risultano esistenti, per tali terreni, contratti di locazione.

PATTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 6, PIANO 1

L'esecutato risulta essere il proprietario con una quota di proprietà pari a 1/1 così come risulta dalle visure catastali e dai seguenti atti: di donazione a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma rep. 13198 racc. 6570 e di divisione redatto, sempre, dal Notaio **** Omissis **** di Roma rep. 13199 racc. 6571 entrambi stipulati a Velletri il 29/12/2011 e registrati, il primo a Roma 7 il 09/01/2012 al n. 48 serie 1t ed il secondo sempre a Roma 7, in pari data, al n. 49 serie 1t Non risultano esistenti, per tale bene, contratti di locazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO -FRONTE STRADA E DA CIVICO 2-

L'esecutato risulta essere il proprietario con una quota di proprietà pari a 1/1 così come risulta dalle visure catastali e dai seguenti atti: di donazione a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma rep. 13198 racc. 6570 e di divisione redatto, sempre, dal Notaio **** Omissis **** di Roma rep. 13199 racc. 6571 entrambi stipulati a Velletri il 29/12/2011 e registrati, il primo a Roma 7 il 09/01/2012 al n. 48 serie 1t ed il secondo sempre a Roma 7, in pari data, al n. 49 serie 1t Non risultano esistenti, per tali terreni, contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 6, PIANO 1

L'appartamento, ubicato al piano primo dell'edificio di cui è parte, al momento dei sopralluoghi effettuati, è risultato essere occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia; esso è risultato essere in buono stato di conservazione e manutenzione. Il fabbricato e l'appartamento di cui è parte, nel complesso, si presenta in uno stato conservativo e manutentivo buono. Non risultano esistenti

contratti di locazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO -FRONTE STRADA E DA CIVICO 2-

I terreni di cui alle particelle 1474 e 1475 non risultano, al momento dei sopralluoghi, coltivati. Nel terreno della particella 1134 vi è un vigneto di età avanzata sorretto a filari ed altri fruttiferi; i frutti ricavabili sono destinati ad un uso familiare.

Al momento dei sopralluoghi effettuati, i terreni risultavano occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia; la conduzione dei terreni segue la tecnica agricola tradizionale.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 6, PIANO 1

L'accesso alla particella 292 di pertinenza e di ubicazione dell'appartamento espropriato avviene da Via Fontana Marcaccio 2/4 Velletri; il civico 2 è in comune con altre proprietà.

L'accesso all'appartamento avviene dal civico 6 di via Fontana Marcaccio Velletri.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO -FRONTE STRADA E DA CIVICO 2-

L'accesso alla particella 1134 è possibile sia dal fronte strada - Via Fontana Marcaccio- ed anche dal passo carrabile di via Fontana Marcaccio 2. Le altre due piccole particelle sono su fronte strada - Via Fontana Marcaccio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 6, PIANO 1

Non risultano essere presenti usi civici nè livelli.

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (vds. All.) si evince quanto segue:

....il terreno sito in Velletri distinto in Catasto al foglio 52 p.lle 32, 297,

.. risulta altresì sottoposto a regime vincolistico ai sensi della normativa di seguito riportata

Regime Vincolistico e normativa di riferimento.

E' interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree indicati all'articolo 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 e sottoposto A) alla normativa di Piano Paesistico dell'Ambito Territoriale n. 9 Castelli Romani - adottato con delibere della Regione Lazio - n. 2276/87 e n. 5358/90. Approvato con L. R. n. 24/98.

B) alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale Adottato con DRG n. 556 del 25/07/2007 e successiva DRG 1025 del 21/12/2007. Pubblicato su BURL n. 6 so. N° 11 in data 14/02/2008. 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. (NTA PTPR adottato - art. 2 comma 6)

- Ai sensi dell'art. 23 bis della LR 24/98, dalla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR fino alla data di

pubblicazione della sua approvazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione di cui all'art. 23

comma 2 della LR 24/98 per i beni paesaggistici, ai fini delle autorizzazioni di cui agli articoli 146 e 159 del Codice,

si applicano in salvaguardia le disposizioni del PTPR adottato. (art. 7 - misure di salvaguardia del PTPR e dei piani

paesistici vigenti e adottati comma 3)

Ricade nel perimetro del Piano di assetto del " Parco Regionale dei Castelli Romani", adottato con deliberazione del Commissario Regionale ad Acta n. 1 del 21.03.1998.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO -FRONTE STRADA E DA CIVICO 2-

Non risultano essere presenti usi civici nè livelli.

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (vds. All.) si evince quanto segue:

....il terreno sito in Velletri distinto in Catasto al foglio 52 p.lle 32, 297, 1134, 1137, 1419, 1474, 1475 costituito da due distinti appezzamenti di terreno separati da altri fondi così distinti:

fondo 1 - foglio 52 particelle 32,297,1134,1137,1419,

fondo 2 - foglio 52 particelle 1474,1475

RISULTA DESTINATO

dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.06, come segue

FONDO 1

parte a ZONA G : Aree private a verde ° sottozona G6: verde privato diffuso

parte a ZONA L : Recupero urbanistico

FONDO 2

a ZONA G : Aree private a verde ° sottozona G2: parco privato

con la normativa che si trascrive:.....(vds Cert. Dest. Urb. all.)

Risulta altresì sottoposto a regime vincolistico ai sensi della normativa di seguito riportata

B Regime Vincolistico e normativa di riferimento.

E' interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree indicati all'articolo 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 e sottoposto A) alla normativa di Piano Paesistico dell'Ambito Territoriale n. 9 Castelli Romani - adottato con delibere della Regione Lazio - n. 2276/87 e n. 5358/90. Approvato con L. R. n. 24/98.

B) alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale Adottato con DRG n. 556 del 25/07/2007 e successiva DRG 1025 del 21/12/2007. Pubblicato su BURL n. 6 so. N° 11 in data 14/02/2008. 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. (NTA PTPR adottato - art. 2 comma 6)

- Ai sensi dell'art. 23 bis della LR 24/98, dalla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR fino alla data di

pubblicazione della sua approvazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione di cui all'art. 23

comma 2 della LR 24/98 per i beni paesaggistici, ai fini delle autorizzazioni di cui agli articoli 146 e 159 del Codice,

si applicano in salvaguardia le disposizioni del PTPR adottato. (art. 7 - misure di salvaguardia del PTPR e dei piani

paesistici vigenti e adottati comma 3)

Ricade nel perimetro del Piano di assetto del " Parco Regionale dei Castelli Romani", adottato con deliberazione del Commissario Regionale ad Acta n. 1 del 21.03.1998.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 6, PIANO 1

Fondazioni: Non ispezionate

Esposizione: su 4 lati;

Altezza interna utile: (Vds dettaglio nelle allegate planimetrie alla presente relazione estimativa);

Str. verticali: Muratura portante da ca. 50 cm. in pietra;

Solai: Non ispezionati

Copertura: A falde;

Manto di copertura: Tegole in cotto non coibentato con sottostante orditura in travetti di legno;

Pareti esterne ed interne: Le pareti interne, risultano di recente ristrutturazione e sono intonacate in tutti gli ambienti; le facciate esterne sono in buono stato di manutenzione e non necessitano di alcun intervento;

Pavimentazione interna: i pavimenti sono in ceramica di colore avana di discreta qualità; in gres liscio di colore rosso per esterni sempre di discreta qualità sono i balconi;

Rivestimenti alle pareti dei bagni e della cucina;

Infissi esterni ed interni: gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera protetti da persiane in ferro; il portone d'accesso all'appartamento è in legno ad un'anta; tutte le finestre sono dotate di persiane in ferro; le porte interne, sono in legno;

Volte: Non ispezionate;

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico e termoidraulico, alimentato da una caldaia situata nella parte posteriore con bombolone esterno interrato nel giardino di pertinenza; per questi impianti non è stata fornita alcuna documentazione attestante la conformità degli stessi nè da parte del Comune di Velletri nè da parte del proprietario;

Dotazioni condominiali: non presenti;

Terreno: Di pertinenza ed in comune con il negozio sottostante, vi è un terreno, graffiato catastalmente, della superficie ca di 460 mq. comprensivo dell'area di sedime coltivato con ulivi, viti ed altri fruttiferi; esso circonda i beni suddetti come corte giardinata.

N.B. Si rende noto che i dati sopra riportati sono esclusivamente frutto della consultazione delle piante catastali e dei sopralluoghi effettuati sul posto non essendo stata rilasciata alcuna documentazione nè dal Comune di Velletri, nè dal comando di Polizia, in seguito a richiesta formale di accesso agli atti, e neppure dall'esecutato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO -FRONTE STRADA E DA CIVICO 2-

Il lotto di terreno (Bene 5) è formato da nr. 3 particelle di cui due, piccolissime, risultano catastalmente con qualità di coltura Seminativo ma in effetti, al momento dei sopralluoghi, sono risultati abbandonati; la particella più grande è coltivata a vigneto, oramai di età avanzata, allevato a spalliera ed inoltre insistono altri fruttiferi; la produzione è destinata ad un uso prettamente familiare.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 6, PIANO 1

L'appartamento al momento dei sopralluoghi effettuati, è risultato occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO -FRONTE STRADA E DA CIVICO 2-

Il lotto (Bene 5), al momento dei sopralluoghi, è risultato occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 6, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1992 al 09/10/2006	**** Omissis ****	Ricongiungimento di Usufrutto del 16/10/1992 protocollo n RM1128475 fin atti dal 08/10/2007			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri		81322.1/2007	
Dal 09/10/2006 al 29/12/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/10/2006	Protocollo n. RM1451556 in atti dal 21/12/2011	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		US Sede Velletri	08/10/2007	13	548
Dal 29/12/2011 al 29/12/2011	**** Omissis ****	Atto di Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERONE PACIFICO ELENA	29/12/2011	13198	6570
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 7	09/01/2012	48 serie 1t1	

Dal 29/12/2011 al 28/03/2019	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERONE PACIFICO ELENA	29/12/2011	13199	6571
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 7	09/01/2012	49 serie 1t	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda alla visione degli Atti di Donazione(Rep 13198 Racc. 6570 del 29/12/2011) e di Divisione (Rep 13199 Racc. 6571 del 29/12/2011), entrambi a rogito del Notaio **** Omissis **** allegati alla presente relazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO -FRONTE STRADA E DA CIVICO 2-

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1992 al 09/10/2006	**** Omissis ****	Ricongiungimento di Usufrutto del 16/10/1992 protocollo n RM1128475 lin atti dal 08/10/2007			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri		81322.1/2007	
Dal 09/10/2006 al 29/12/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		09/10/2006	Protocollo n. RM1451556 in atti dal 21/12/2011	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Vol. N°		
		US Sede Velletri	08/10/2007	13
				548
Dal 29/12/2011 al 29/12/2011	**** Omissis ****	Atto di Donazione accettata		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Raccolta N°		
		PERONE PACIFICO ELENA	29/12/2011	13198
				6570
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Reg. part.		
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Vol. N°		
		ROMA 7	09/01/2012	48 serie 1t1
Dal 29/12/2011 al 28/03/2019	**** Omissis ****	Atto di Divisione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Raccolta N°		
		PERONE PACIFICO ELENA	29/12/2011	13199
				6571
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Reg. part.		
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Vol. N°		
		Roma 7	09/01/2012	49 serie 1t

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda alla visione degli Atti di Donazione(Rep 13198 Racc. 6570 del 29/12/2011) e di Divisione (Rep 13199 Racc. 6571 del 29/12/2011), entrambi a rogito del Notaio **** Omissis **** allegati alla presente relazione.

Si vedano anche le visure catastali allegate.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 6, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 19/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 28/06/2016
Reg. gen. 3051 - Reg. part. 454
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.400.000,00
Note: Si rimanda alla visione del Certificato Ipotecario n.ro RM 1856018 del 16.09.2019 allegato alla presente relazione.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 02/08/2018
Reg. gen. 3894 - Reg. part. 2902
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Si rimanda alla visione del Certificato Ipotecario n.ro RM 1856018 del 16.09.2019 allegato alla presente relazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO -FRONTE STRADA E DA CIVICO 2-

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 19/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 28/06/2016



Reg. gen. 3051 - Reg. part. 454

Importo: € 2.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 2.400.000,00

Note: Si rimanda alla visione del Certificato Ipotecario n.ro RM 1856018 del 16.09.2019 allegato alla presente relazione.



Trascrizioni

- Pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/08/2018

Reg. gen. 3894 - Reg. part. 2902

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si rimanda alla visione del Certificato Ipotecario n.ro RM 1856018 del 16.09.2019 allegato alla presente relazione.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 6, PIANO 1

Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri non è stata rilasciata ad oggi alcuna documentazione comprovante la Normativa Urbanistica al quale è soggetto il compendio pignorato.

Si riporta pertanto quanto dichiarato dal Dirigente del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Velletri nel Certificato di Destinazione Urbanistica, per il terreno del mappale 297 del foglio 52 del Comune di Velletri, a seguito della richiesta presentata dallo scrivente tecnico allo stesso ufficio in data 23/04/2019 con prot. 21917 ed anche quanto riscontrato dalla consultazione delle tavole del PRG e dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE :

ART. 20 Zona G : Aree private a verde

Questa zona è suddivisa nelle sottozone G1, G2, G3, G4, G5, G6.

In tali aree, con esclusione della sottozona G5, è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso residenziale.

Tali previsioni dovranno essere effettuate in conformità alle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 e nel rispetto di quanto stabilito dal P,T.P. regionale.

ART. 20.2 Sottozona G2: parco privato.

Tale sottozona riguarda aree quasi totalmente edificate con tipologie a casa isolata unifamiliare con giardino. L'attuazione della V/PRG avviene direttamente mediante la concessione edilizia.

E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia nonché la demolizione e ricostruzione in posizione differente purché rimangano inalterate la superficie utile e la cubatura e nel rispetto dei distacchi.

ART. 20.6 Sottozona G6 : verde privato diffuso



Tale sottozona riguarda aree caratterizzate da verde privato con residenze sparse in cui la V/PRG si attua direttamente mediante il rilascio della concessione edilizia.

Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia.

Sono altresì consentite nuove edificazioni nei lotti liberi nonché la demolizione e ricostruzione di quelle esistenti.

Le nuove edificazioni sono precedute dalle adozioni di P.U.A.

d'iniziativa pubblica o privata, sulla base di un "Piano Quadro" redatto dall'A..C..

I parametri del PUA sono:

- indice di edificabilità residenziale fondiario 0,04 mq/mq fino ad una superficie massima di 500 mq;
 - lotto minimo non inferiore a 5.000 mq;
 - messa a dimora di alberature in ragione di una pianta per ogni 100 mq di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno 15 piante per lotto;
 - altezza massima interna, misurata fino all'imposta del tetto non superiore a mt 3,00;
 - distacchi dal filo stradale e dai confini non inferiori a mt 6,00;
 - tipologie mono e bifamiliari;
 - rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche;
 - gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o ad orto salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato.
- Nell'ambito di aree urbanizzate è consentita l'edificabilità diretta applicando i parametri ed indici sopra indicati.

ART. 22 Zona L : Recupero urbanistico

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 aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004.

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 1.500 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 If pari a quello riportato nella allegata tabella.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 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.

Regime Vincolistico e normativa di riferimento

E' interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree indicati all'art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del Decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 e sottoposto A) alla normativa di Piano Paesistico dell'Ambito Territoriale n.9 Castelli Romani - adottato con delibere della Regione Lazio - n. 2276/87 e n. 5358/90. Approvato con Legge Regionale n. 24/98.

B) alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DRG n. 556 del 25/07/2007 e successiva DRG 1025 del 21/12/2007. Pubblicato sul BURL n. 60 so. N° 11 in data 14/02/2008. 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 (NTA PTPR adottato - art. 2 comma 6)

- Ai sensi dell'art. 23 bis della LR 24/98, dalla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR fino alla data di pubblicazione della sua approvazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione di cui all'articolo 23, comma 2 della lr 24/98 per i beni paesaggistici, ai fini delle autorizzazioni di cui agli articoli 146 e 159 dl Codice, si applicano in salvaguardia le disposizioni del PTPR adottato. (art. 7 - misure di salvaguardia del PTPR e dei piani paesistici vigenti e adottati comma 3).

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.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO -FRONTE STRADA E DA CIVICO 2-

Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri non è stata rilasciata ad oggi alcuna documentazione comprovante la Normativa Urbanistica al quale è soggetto il compendio pignorato.

Si riporta pertanto quanto dichiarato dal Dirigente del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Velletri nel Certificato di Destinazione Urbanistica, per il terreno del mappale 297 del foglio 52 del Comune di Velletri, a seguito della richiesta presentata dallo scrivente tecnico allo stesso ufficio in data 23/04/2019 con prot. 21917 ed anche quanto riscontrato dalla consultazione delle tavole del PRG e dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE :

ART. 20 Zona G : Aree private a verde

Questa zona è suddivisa nelle sottozone G1, G2, G3, G4, G5, G6.

In tali aree, con esclusione della sottozona G5, è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso residenziale.

Tali previsioni dovranno essere effettuate in conformità alle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 e nel rispetto di quanto stabilito dal P,T.P. regionale.

ART. 20.2 Sottozona G2: parco privato.

Tale sottozona riguarda aree quasi totalmente edificate con tipologie a casa isolata unifamiliare con giardino. L'attuazione della V/PRG avviene direttamente mediante la concessione edilizia.

E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia nonché la demolizione e ricostruzione in posizione differente purché rimangano inalterate la superficie utile e la cubatura e nel rispetto dei distacchi.

ART. 20.6 Sottozona G6 : verde privato diffuso

Tale sottozona riguarda aree caratterizzate da verde privato con residenze sparse in cui la V/PRG si attua direttamente mediante il rilascio della concessione edilizia.

Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia.

Sono altresì consentite nuove edificazioni nei lotti liberi nonché la demolizione e ricostruzione di quelle esistenti.

Le nuove edificazioni sono precedute dalle adozioni di P.U.A.

d'iniziativa pubblica o privata, sulla base di un "Piano Quadro" redatto dall'A..C..

I parametri del PUA sono:

- indice di edificabilità residenziale fondiario 0,04 mq/mq fino ad una superficie massima di 500 mq;
- lotto minimo non inferiore a 5.000 mq;
- messa a dimora di alberature in ragione di una pianta per ogni 100 mq di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno 15 piante per lotto;
- altezza massima interna, misurata fino all'imposta del tetto non superiore a mt 3,00;
- distacchi dal filo stradale e dai confini non inferiori a mt 6,00;

- tipologie mono e bifamiliari;
 - rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche;
 - gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o ad orto salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato.
- Nell'ambito di aree urbanizzate è consentita l'edificabilità diretta applicando i parametri ed indici sopra indicati.

ART. 22 Zona L : Recupero urbanistico

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 aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004.

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 1.500 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 If pari a quello riportato nella allegata tabella.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 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.

Regime Vincolistico e normativa di riferimento

E' interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree indicati all'art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del Decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 e sottoposto A) alla normativa di Piano Paesistico dell'Ambito Territoriale n.9 Castelli Romani - adottato con deliberare della Regione Lazio - n. 2276/87 e n. 5358/90. Approvato con Legge Regionale n. 24/98.

B) alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DRG n. 556 del 25/07/2007 e successiva DRG 1025 del 21/12/2007. Pubblicato sul BURL n. 60 so. N° 11 in data 14/02/2008. 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 (NTA PTPR adottato - art. 2 comma 6)

- Ai sensi dell'art. 23 bis della LR 24/98, dalla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR fino alla data di pubblicazione della sua approvazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione di cui all'articolo 23, comma 2 della lr 24/98 per i beni paesaggistici, ai fini delle autorizzazioni di cui agli articoli 146 e 159 dl Codice, si applicano in salvaguardia le disposizioni del PTPR adottato. (art. 7 - misure di salvaguardia del PTPR e dei piani paesistici vigenti e adottati comma 3).

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 6, PIANO 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla lettura dell'Atto di Donazione a rogito Notaio**** Omissis **** del 29/12/2011 Rep. 13198 Racc. 6570 si evince che il Fabbricato, di cui è parte il locale Commerciale/Negozio oggetto della presente relazione, è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 e successivamente, per ampliamento e sopraelevazione, è stato rilasciato dal Comune di Velletri il Nulla Osta il 18 luglio 1972, prot. n 16096. (vds all.).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'esecutato non ha consegnato copia del libretto d'impianto e di manutenzione dell'impianto termico per poter redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile (APE); lo scrivente CTU si rende disponibile a redigere tale Certificato, fin d'adesso e su incarico del delegato alla vendita, al momento di trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO 6, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non risulta costituito condominio.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA MARCACCIO -FRONTE STRADA E DA CIVICO 2-

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non risulta costituito condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1
Fabbricato di ampia consistenza, in posizione collinare panoramicissima, in parte oggetto di una minuziosa e accurata ristrutturazione, composto dai piani Terra e Superiore e da una grotta. In un'elegante corte pavimentata di pertinenza sono poste, di fronte l'una all'altro, sia la porta d'accesso alla grotta e sia il portone principale d'accesso all'immobile: quest'ultima immette nell'ingresso; alla destra dell'ingresso vi è il vano scala che conduce al piano Superiore mentre alla sinistra vi è la porta con la quale si accede al salone doppio (in planimetria soggiorno/pranzo); di fronte, invece, si trova la porticina che conduce alla cucina abitabile con camino; l'ambiente cucina è provvisto, anche, di autonomo accesso dall'esterno con scala e ballatoio esclusivi. Dal soggiorno/pranzo si entra in un primo disimpegno che conduce ad un antibagno e quindi al bagno; sempre dal soggiorno/pranzo si accede ad una stanza/lavoro. Al Piano Terra, ma con differenti accessi esterni, sono collegati: un locale cantinetta e due locali tinaia non ristrutturati (vds planimetria); alla sinistra del locale tinaia vi è un piccolo locale con tettoia a protezione di un pozzo alla romana. Il primo piano, accessibile dalla scala interna, si compone di un ampio disimpegno, due bagni e tre camere da letto matrimoniali. Il Fabbricato è circondato per circa i tre quarti da un'elegante corte pavimentata. Di pertinenza del Fabbricato ed in comune con il Bene 2 e la grotta, vi è un ampio terreno, graffato catastalmente, della superficie catastale di 5.850 mq. coltivato con ulivi, viti ed altri fruttiferi; esso circonda i beni suddetti come corte giardinata. L'accesso alla particella 32, ove è sita la porzione immobiliare espropriata, è stato possibile da via Fontana Marcaccio 2 Velletri da cui, tramite un cancello in ferro a due ante sorrette ed incernariate a due pilastri, si diparte una stradella interna carrabile e sterrata che connette l'immobile con la pubblica via (tale stradella non risulta essere riportata in mappa); tale accesso risulta in comune ad altre proprietà; il tutto è visibile nella Documentazione Fotografica allegata. (Vds. All.). Il Fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri al foglio 52, particella 32, subalterno 1, cat. A/7, classe 4, consistenza 9,5 vani, Sup. Catastale 300 mq. Totale escluse aree scoperte mq 239 Rendita € 1.128,46.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 32, Sub. 1, Categoria A7, Graffato SI

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 433.944,00

In relazione allo specifico scopo estimativo in virtù del quale la presente C.T.U. è redatta ed esaminando i vari criteri di stima esistenti, si ritiene adeguato ed appropriato assumere come criterio di stima il metodo estimativo sintetico che ricerchi il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, in quanto ritenuto il più valido ed il più esauriente affinché si possa adempiere pienamente allo scopo prefissato. Il valore di mercato, riferendosi al prezzo di mercato di un immobile come punto di incontro della domanda e dell'offerta, nasce dal confronto dell'immobile esecutato ad immobili simili, acquistati nella stessa zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, cosicché si possa ricavare prezzi unitari i quali, applicati alle superfici convenzionali ricavate e utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti da un'attenta analisi e ricerca presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili e riviste specializzate), tenendo in considerazione il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte. In seguito a indagini svolte direttamente dallo scrivente si è ritenuto opportuno considerare, come zona di riferimento e come la più adatta alla situazione estimativa in itinere la Zona Extraurbana, in quanto attinente all'ubicazione del compendio esecutato in oggetto e, quindi, con una situazione di mercato immobiliare uguale a quella del bene stesso, con caratteristiche analoghe al bene pignorato sia per età, che per tipologia edilizia. Per l'attuazione di quanto sopra esposto sono scaturiti valori unitari che vanno da un minimo di € 1.050,00/mq. ad un massimo di € 1.450,00/mq per tipologia "Ville e Villini" da calcolarsi sulla superficie commerciale. Oltre alle caratteristiche proprie sopracitate del compendio immobiliare oggetto della presente, sono stati presi in

considerazione fattori come: la zona di tipo Extraurbana, l'accessibilità di servizi e collegamenti pubblici, lo stato di conservazione dell'immobile, le modalità di costruzione e la qualità delle finiture. In fase di sopralluogo (vds. all. Doc. Fotografica) il compendio pignorato oggetto della presente C.T.U., è risultato in buono stato di conservazione nella parte adibita a residenza (vds. voce CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI). Di conseguenza la superficie commerciale indicata nella presente relazione è stata calcolata ricorrendo ai coefficienti di differenziazione (o di omogeneizzazione) della Norma UNI 10750 "Agenzie Immobiliari" e alla superficie rilevata (vds. ALL. e la voce "CONSISTENZA"). In base a tutte le considerazioni di cui sopra si è ritenuto congruo per la valutazione del compendio pignorato assumere un prezzo unitario medio identificato in € 1400,00/mq per la tipologia "Ville e Villini".

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T
Fabbricato per civile abitazione di limitata consistenza, in posizione collinare panoramichissima, non ristrutturato, composto da un sol piano fuori Terra. Si trova posizionato poco distante dal Bene 1 con il quale insiste e condivide un'ampia area giardinata. La porta d'accesso introduce nell'unico ambiente dotato di camino ed angolo cottura; non vi è il bagno seppur sia esso riportato nella planimetria depositata in catasto; è dotato di due aperture finestrate adeguatamente illuminanti (vds planimetria). Di pertinenza del Fabbricato ed in comune con il Bene 1 e la grotta, vi è un ampio terreno, graffiato catastalmente, della superficie catastale di 5.850 mq. coltivato con ulivi, viti ed altri fruttiferi; esso circonda i beni suddetti come corte giardinata. L'accesso alla particella 32, ove è sita la porzione immobiliare espropriata, è stato possibile da via Fontana Marcaccio 2 Velletri da cui, tramite un cancello in ferro a due ante sorrette ed incerniate a due pilastri, si diparte una stradella interna carrabile e sterrata che connette l'immobile con la pubblica via (tale stradella non risulta essere riportata in mappa). Il Fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri al foglio 52, particella 1328, subalterno 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, Sup. Catastale 30 mq. Totale escluse aree scoperte mq 30 Rendita € 72,82.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 1328, Sub. 1, Categoria A4, Graffiato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 33.649,00

In relazione allo specifico scopo estimativo in virtù del quale la presente C.T.U. è redatta ed esaminando i vari criteri di stima esistenti, si ritiene adeguato ed appropriato assumere come criterio di stima il metodo estimativo sintetico che ricerchi il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, in quanto ritenuto il più valido ed il più esauriente affinché si possa adempiere pienamente allo scopo prefissato. Il valore di mercato, riferendosi al prezzo di mercato di un immobile come punto di incontro della domanda e dell'offerta, nasce dal confronto dell'immobile esecutato ad immobili similari, acquistati nella stessa zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, cosicché si possa ricavare prezzi unitari i quali, applicati alle superfici convenzionali ricavate e utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti da un'attenta analisi e ricerca presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili e riviste specializzate), tenendo in considerazione il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte. In seguito a indagini svolte direttamente dallo scrivente si è ritenuto opportuno considerare, come zona di riferimento e come la più adatta alla situazione estimativa in itinere la Zona Extraurbana, in quanto attinente all'ubicazione del compendio esecutato in oggetto e, quindi, con una situazione di mercato immobiliare uguale a quella del bene stesso, con caratteristiche analoghe al bene pignorato sia per età, che per tipologia edilizia. Per l'attuazione di quanto sopra esposto sono scaturiti valori unitari che vanno da un minimo di € 950,00/mq. ad un massimo di € 1.350,00/mq per

tipologia "Abitazioni civili" da calcolarsi sulla superficie commerciale. Oltre alle caratteristiche proprie sopracitate del compendio immobiliare oggetto della presente, sono stati presi in considerazione fattori come: la zona di tipo Extraurbana, l'accessibilità di servizi e collegamenti pubblici, lo stato di conservazione dell'immobile, le modalità di costruzione e la qualità delle finiture. In fase di sopralluogo (vds. all. Doc. Fotografica) il compendio pignorato oggetto della presente C.T.U., è risultato in sufficiente stato di conservazione. (vds. Sez. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI).

In base a tutte le considerazioni di cui sopra si è ritenuto congruo per la valutazione del compendio pignorato assumere un prezzo unitario medio identificato in € 1100,00/mq per la tipologia "Abitazioni civili".

Si vuole precisare, inoltre, che in sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale, ovvero la mancanza dell'ambiente WC, presente invece nella planimetria catastale. Pertanto, per la messa in pristino dello stato dei luoghi è stata considerata una spesa complessiva di € 10.000,00: tale importo verrà sottratto al valore di stima.

Si vuole, altresì, ribadire che la superficie commerciale indicata nella presente relazione è stata calcolata ricorrendo ai coefficienti di differenziazione (o di omogeneizzazione) della Norma UNI 10750 "Agenzie Immobiliari" e alla superficie rilevata (vds. ALL. e la Sezione "CONSISTENZA").

Oneri in detrazione

Spese di messa in pristino: € 10.000,00

Valore finale dell'immobile € 33.649,00 - € 10.000,00 = € 23.649,00 (oltre oneri di legge se dovuti).

• **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2

Trattasi di terreno agricolo con coltura prevalente "seminativo" composto da due stacchi di terreno poco distanti tra loro: - Terreno sito in Velletri distinto in catasto Terreni al foglio 52 particella 1137 qualità Seminativo Classe 2 della consistenza di are 10 e centiare 50 con R.D. € 4,34 e R.A. 3,25; - Terreno sito in Velletri distinto in catasto Terreni al foglio 52 particella 1419 qualità Vigneto Classe 2 della consistenza di are 03 centiare 08 con R.D. € 4,37 e R.A. 2,55; Identificato al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 1137, Qualità Seminativo - Fg. 52, Part. 1419, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 7.469,00

Il quesito richiede di determinare il valore del bene indicando il criterio di stima adottato. Si ritiene ragionevolmente idoneo l'adozione del criterio che ricerchi il più probabile valore di mercato, che sarà poi, in definitiva, quello che potrà essere assunto per la determinazione del prezzo a base d'asta. Tale criterio, lo scrivente, lo considera applicabile al Bene pignorato alla luce della sua antieconomica frazionabilità.

Il criterio del più probabile valore di mercato risulta rispondente a realizzare lo scopo della stima, poiché viene fuori da un rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto correlato tra la domanda e l'offerta di quel bene sul mercato. Pur considerando l'attuale scarsa vivacità di mercato per beni simili, all'interno di tale criterio si è ritenuto opportuno avvalersi del procedimento di stima sintetico-comparativo per valori unitari sulla base del parametro superficie facendo riferimento per le quotazioni immobiliari a:

-Valori Agricoli Medi per fini espropriativi;

-I Valori dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria (Pubbl.ne - Il Valore della Terra -INEA 2012;

-I Valori fondiari del CREA (Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'Economia

Agraria, a cura di A. POVELLATO);
-Tecnici professionisti del posto;
-Contattando telefonicamente agenzie immobiliari del posto;

Nel caso in specie, è noto che il mercato immobiliare di beni simili si trova in una fase attuale quasi ferma, purtuttavia, da indagini svolte direttamente dallo scrivente si sono ottenute alcune risultanze sufficientemente significative relative a valori di mercato di immobili ubicati nella zona.

Per la determinazione del valore unitario SI è tenuto conto:

- dell'estensione della superficie e del reddito agrario che questo terreno fornisce;
- della fruibilità e dell'importanza di avere un fazzoletto di verde a servizio dell'abitazione in cui si dimora;
- della destinazione urbanistica, che di fatto, considerato il regime vincolistico esistente, ne preclude, alla data odierna, ogni utilizzazione per scopi edificatori,
- della presenza di caratteristiche positive (zona aperta con ottima panoramicità, collegamenti con le zone urbane, vicinanza alla strada, distanza dai mercati, presenza di energia elettrica per eventuali allacci futuri, ecc.).

Da tali indagini ed informazioni si è rilevata una quotazione ordinaria unitaria pari a € 55.000,00 /Ha di terreni con le stesse qualità di coltura e ubicati nella stessa zona.

Tale quotazione ordinaria unitaria, è stata ulteriormente rivista analizzando, altresì, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appezzamento del terreno oggetto della presente stima e si è ritenuto, pertanto, congruo ed equo considerare un valore/mq. espresso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1	309,96 mq	1.400,00 €/mq	€ 433.944,00	100,00%	€ 433.944,00
Bene N° 2 - Fabbricato civile Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T	30,59 mq	1.100,00 €/mq	€ 33.649,00	100,00%	€ 33.649,00
Bene N° 6 - Terreno Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2	1358,00 mq	5,50 €/mq	€ 7.469,00	100,00%	€ 7.469,00
Valore di stima:					€ 475.062,00

Valore di stima: € 475.062,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese di messa in pristino nel Fabbricato di vani 1,5 per realizzazione bagno	10000,00	€

Valore finale di stima: € 465.062,00

Oneri in detrazione

Spese di messa in pristino per realizzazione bagno: € 10.000,00

Valore finale del lotto

€ 475.062,00 - € 10.000,00 = € 465.062,00 (oltre oneri di legge se dovuti).

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Negozio ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 4, piano T
Locale commerciale/Negozio per la rivendita di generi alimentari ed altri generi ubicato al piano Terra di un edificio di due piani fuori terra interamente confinante con corte in comune con il Bene 4. Il negozio è provvisto oltre che di n.2 locali magazzino, anche di locale forno a legna per panificazione e lievitati in genere per piccole produzioni destinate al commercio al dettaglio. Il negozio è ubicato in Contrada Cigliolo, zona di media collina del comune di Velletri a circa 2 Km dal centro abitato; tale zona ha una destinazione residenziale mista ad agricola. L'accesso al negozio è a ridosso di Via Fontana Marcaccio e, pertanto, la posizione è favorevolissima all'attività commerciale. Vi è possibilità di parcheggio davanti il negozio. Come detto, all'edificio, ove è parte il bene oggetto della presente perizia, è annessa corte di pertinenza; tale corte è lastricata parzialmente nella retrostante l'edificio ed in parte è giardinata. Sulla corte insistono n. 2 container dei quali si dirà successivamente. L'unità immobiliare eseguita è composta oltre che dal negozio, anche di un piccolo magazzino con accesso da via Fontana Marcaccio; da quest'ultimo si perviene al locale lavoro antistante l'area forno: al magazzino e al locale wc è possibile accedervi dalla corte lastricata retrostante. (vds planimetria allegata). Il Negozio è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri al foglio 52, particella 297, subalterno 2, cat. C/1, classe 2, consistenza 67 mq., Sup. Catastale 126 mq. Rendita € 871,99.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 297, Sub. 2, Categoria C1, Graffato SI

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 91.476,00

In relazione allo specifico scopo estimativo in virtù del quale la presente C.T.U. è redatta ed esaminando i vari criteri di stima esistenti, si ritiene adeguato ed appropriato assumere come criterio di stima il metodo estimativo sintetico che ricerchi il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, in quanto ritenuto il più valido ed il più esauriente affinché si possa adempiere pienamente allo scopo prefissato. Il valore di mercato, riferendosi al prezzo di mercato di un immobile come punto di incontro della domanda e dell'offerta, nasce dal confronto dell'immobile eseguito ad immobili simili, acquistati nella stessa zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, cosicché si possa ricavare prezzi unitari i quali, applicati alle superfici convenzionali ricavate e utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione, ne origina

quello che può intendersi il più probabile valore di mercato. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti da un'attenta analisi e ricerca presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili e riviste specializzate), tenendo in considerazione il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte. In seguito a indagini svolte direttamente dallo scrivente si è ritenuto opportuno considerare, come zona di riferimento e come la più adatta alla situazione estimativa in itinere la Zona Periferica, in quanto attinente all'ubicazione del compendio esecutato in oggetto e, quindi, con una situazione di mercato immobiliare uguale a quella del bene stesso, con caratteristiche analoghe al bene pignorato sia per età, che per tipologia edilizia. Per l'attuazione di quanto sopra esposto sono scaturiti valori unitari che vanno da un minimo di € 1.300,00/mq. ad un massimo di € 1.700,00/mq per tipologia "Negozi" da calcolarsi sulla superficie commerciale. Oltre alle caratteristiche proprie sopracitate del compendio immobiliare oggetto della presente, sono stati presi in considerazione fattori come: la zona di tipo Extraurbana/Periferica, l'accessibilità di servizi e collegamenti pubblici, lo stato di conservazione dell'immobile, le modalità di costruzione e la qualità delle finiture. In fase di sopralluogo (vds. all. Doc. Fotografica) il compendio pignorato oggetto della presente C.T.U., è risultato in discreto stato di conservazione (vds. voce CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI). Di conseguenza la superficie commerciale indicata nella presente relazione è stata calcolata ricorrendo ai coefficienti di differenziazione (o di omogeneizzazione) della Norma UNI 10750 "Agenzie Immobiliari" e alla superficie rilevata (vds. ALL. e la voce "CONSISTENZA"). In base a tutte le considerazioni di cui sopra si è ritenuto congruo per la valutazione del compendio pignorato assumere un prezzo unitario medio identificato in € 1.350,00/mq per la tipologia "Negozi".

Si vuole precisare, inoltre, che in sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale, ovvero sia la presenza di due magazzini container stabilmente ancorati al suolo per i quali il proprietario esecutato non ha fornito alcuna documentazione autorizzativa in merito oltre all' inesistenza di tali manufatti nella documentazione catastale estratta. Non avendo rinvenuto, presso il comune di Velletri alcuna pratica riguardante tali manufatti si ipotizza la loro presenza completamente abusiva; pertanto, per la messa in pristino dello stato dei luoghi è stata considerata una spesa complessiva di € 8.000,00: tale importo verrà sottratto al valore di stima.

Oneri in detrazione

Spese di messa in pristino: € 8.000,00 (100%). Considerando la quota in vendita del 50% (quota in carico all'esecutato) tali spese vengono dimezzate ad € 4.000,00

Valore finale dell'immobile € 91.476,00 - € 4.000,00 = € 87.476,00 (oltre oneri di legge se dovuti).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 4, piano T	135,52 mq	1.350,00 €/mq	€ 182.952,00	50,00%	€ 91.476,00
Valore di stima:					€ 91.476,00



Valore di stima: € 91.476,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore finale dell'immobile € 91.476,00 - € 4.000,00 = € 87.476,00 (oltre oneri di legge se dovuti).	4000,00	€

Valore finale di stima: € 87.476,00

Oneri in detrazione

Spese di messa in pristino: € 8.000,00 (100%). Considerando la quota in vendita del 50% (quota in carico all'esecutato) tali spese vengono dimezzate ad € 4.000,00

Valore finale dell'immobile € 91.476,00 - € 4.000,00 = € 87.476,00 (oltre oneri di legge se dovuti).

LOTTO 3

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1
L'immobile, oggetto di pignoramento, è un appartamento per civile abitazione ubicato al piano Primo di un edificio di due piani fuori terra interamente confinante con corte in comune con il Bene 3(negozio al piano terra). L'appartamento è ubicato in Contrada Cigliolo, zona di media collina del comune di Velletri a circa 2 Km. dal centro abitato; tale zona ha una destinazione residenziale mista ad agricola. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un elegante portoncino posto al piano terra dell'edificio ed esattamente al civico 6 di Via Fontana Marcaccio. Dal portoncino, attraverso una scala in marmo, con pareti tinteggiate in biancosi perviene al primo piano dal quale un disimpegno ci conduce a destra alla cucina ed al soggiorno/pranzo; di fronte il disimpegno vi è il bagno 2 ed la camera da letto 2 con balcone. Alla sinistra del disimpegno si accede al letto 1, al bagno 1 e ad un piccolo balcone (dalla camera da letto). Entrambi i balconi affacciano sulla corte retrostante dell'edificio. (vds planimetria allegata). Come detto, all'edificio ove è parte il bene oggetto della presente perizia, è annessa corte di pertinenza; tale corte è lastricata parzialmente nella parte posteriore dell'edificio ed in parte è giardinata. Sulla corte insistono n. 2 container dei quali si dirà successivamente. L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri al foglio 52, particella 297, subalterno 3, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani., Sup. Catastale Totale 119 Totale escluse aree scoperte: 116 mq.mq. Rendita € 185,92.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 297, Sub. 3, Categoria A4, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 164.551,50

In relazione allo specifico scopo estimativo in virtù del quale la presente C.T.U. è redatta ed esaminando i vari criteri di stima esistenti, si ritiene adeguato ed appropriato assumere come criterio di stima il metodo estimativo sintetico che ricerchi il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, in quanto ritenuto il più valido ed il più esauriente affinché si possa adempiere pienamente allo scopo prefissato. Il valore di mercato, riferendosi al prezzo di



mercato di un immobile come punto di incontro della domanda e dell'offerta, nasce dal confronto dell'immobile esecutato ad immobili simili, acquistati nella stessa zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, cosicché si possa ricavare prezzi unitari i quali, applicati alle superfici convenzionali ricavate e utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti da un'attenta analisi e ricerca presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili e riviste specializzate), tenendo in considerazione il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte. In seguito a indagini svolte direttamente dallo scrivente si è ritenuto opportuno considerare, come zona di riferimento e come la più adatta alla situazione estimativa in itinere la Zona Periferica, in quanto attinente all'ubicazione del compendio esecutato in oggetto e, quindi, con una situazione di mercato immobiliare uguale a quella del bene stesso, con caratteristiche analoghe al bene pignorato sia per età, che per tipologia edilizia. Per l'attuazione di quanto sopra esposto sono scaturiti valori unitari che vanno da un minimo di € 950,00/mq. ad un massimo di € 1.350,00/mq per tipologia "Abitazioni Civili" da calcolarsi sulla superficie commerciale. Oltre alle caratteristiche proprie sopracitate del compendio immobiliare oggetto della presente, sono stati presi in considerazione fattori come: la zona di tipo Extraurbana/Periferica, l'accessibilità di servizi e collegamenti pubblici, lo stato di conservazione dell'immobile, le modalità di costruzione e la qualità delle finiture. In fase di sopralluogo (vds. all. Doc. Fotografica) il compendio pignorato oggetto della presente C.T.U., è risultato in buono stato di conservazione (vds. voce CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI). Di conseguenza la superficie commerciale indicata nella presente relazione è stata calcolata ricorrendo ai coefficienti di differenziazione (o di omogeneizzazione) della Norma UNI 10750 "Agenzie Immobiliari" e alla superficie rilevata (vds. ALL. e la voce "CONSISTENZA"). In base a tutte le considerazioni di cui sopra si è ritenuto congruo per la valutazione del compendio pignorato assumere un prezzo unitario medio identificato in € 1.350,00/mq per la tipologia "Abitazioni Civili".

Si vuole precisare, inoltre, che in sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale, ovverossia la presenza del camino nell'ambiente soggiorno/pranzo e la presenza del Bagno 1 per i quali il proprietario esecutato non ha fornito alcuna documentazione autorizzativa in merito. Non avendo rinvenuto, presso il comune di Velletri alcuna pratica riguardante tali manufatti, dopo aver parlato con i tecnici dell'ufficio tecnico del comune di Velletri, si ritiene sanabile la loro presenza; pertanto, in considerazione di ciò, vengono identificati i costi per le pratiche necessarie ad ottenerne le giuste autorizzazioni stimandole complessivamente in € 4.000,00: tale importo verrà sottratto al valore di stima.

Oneri in detrazione

Spese per le pratiche autorizzative: € 4.000,00.

Valore finale dell'immobile € 164.551,50 - € 4.000,00 = € 160.551,50 (oltre oneri di legge se dovuti).

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio -fronte strada e da civico 2-
Trattasi di terreno agricolo con coltura prevalente "Vigneto" composto: - Terreno sito in Velletri distinto in catasto Terreni al foglio 52 particella 1134 qualità Vigneto Classe 2 della consistenza di are 6 e centiare 60 con R.D. € 9,37 e R.A. 5,45; - Terreno sito in Velletri distinto in catasto Terreni al foglio 52 particella 1474 qualità Seminativo Classe 2 della consistenza di

centiare 82 con R.D. € 0,34 e R.A. 0,25; - Terreno sito in Velletri distinto in catasto Terreni al foglio 52 particella 1475 qualità Seminativo Classe 2 della consistenza di centiare 08 con R.D. € 0,03 e R.A. 0,02;

Identificato al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 1134, Qualità Vigneto - Fg. 52, Part. 1474, Qualità Seminativo - Fg. 52, Part. 1475, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 3.750,00

Il quesito richiede di determinare il valore del bene indicando il criterio di stima adottato. Si ritiene ragionevolmente idoneo l'adozione del criterio che ricerchi il più probabile valore di mercato, che sarà poi, in definitiva, quello che potrà essere assunto per la determinazione del prezzo a base d'asta. Tale criterio, lo scrivente, lo considera applicabile al Bene pignorato alla luce della sua antieconomica frazionabilità.

Il criterio del più probabile valore di mercato risulta rispondente a realizzare lo scopo della stima, poiché viene fuori da un rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto correlato tra la domanda e l'offerta di quel bene sul mercato. Pur considerando l'attuale scarsa vivacità di mercato per beni simili, all'interno di tale criterio si è ritenuto opportuno avvalersi del procedimento di stima sintetico-comparativo per valori unitari sulla base del parametro superficie facendo riferimento per le quotazioni immobiliari a:

- Valori Agricoli Medi per fini espropriativi;
- I Valori dell' Istituto Nazionale di Economia Agraria (Pubbl.ne - Il Valore della Terra -INEA 2012;
- I Valori fondiari del CREA (Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria, a cura di A. POVELLATO);
- Tecnici professionisti del posto;
- Contattando telefonicamente agenzie immobiliari del posto;

Nel caso in specie, è noto che il mercato immobiliare di beni simili si trova in una fase attuale quasi ferma, purtuttavia, da indagini svolte direttamente dallo scrivente si sono ottenute alcune risultanze sufficientemente significative relative a valori di mercato di immobili ubicati nella zona.

Per la determinazione del valore unitario SI è tenuto conto:

- dell' estensione della superficie e del reddito agrario che questo terreno fornisce;
- della fruibilità e dell'importanza di avere un fazzoletto di verde a servizio dell'abitazione in cui si dimora;
- della destinazione urbanistica, che di fatto, considerato il regime vincolistico esistente, ne preclude, alla data odierna, ogni utilizzazione per scopi edificatori,
- della presenza di caratteristiche positive (zona aperta con ottima panoramicità, collegamenti con le zone urbane, vicinanza alla strada, distanza dai mercati, presenza di energia elettrica per eventuali allacci futuri, ecc.).

Da tali indagini ed informazioni si è rilevata una quotazione ordinaria unitaria pari a € 50.000,00 /Ha di terreni con le stesse qualità di coltura e ubicati nella stessa zona.

Tale quotazione ordinaria unitaria, è stata ulteriormente rivista analizzando, altresì, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appezzamento del terreno oggetto della presente stima e si è ritenuto, pertanto, congruo ed equo considerare un valore/mq. espresso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1	121,89 mq	1.350,00 €/mq	€ 164.551,50	100,00%	€ 164.551,50
Bene N° 5 - Terreno Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio - fronte strada e da civico 2-	750,00 mq	5,00 €/mq	€ 3.750,00	100,00%	€ 3.750,00
Valore di stima:					€ 168.301,50

Valore di stima: € 168.301,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 164.301,50

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.

Ariccia, li 19/08/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Dott. Agr. Di Rosa Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 1 NOMINA ESPERTO E FISSAZIONE UDIENZA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 2 VERBALE DI GIURAMENTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 3 ELENCO QUESITI

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 4 ATTO DI PIGNORAMENTO
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL. 5 ATTO DI PROVENIENZA- ATTO DI DONAZIONE
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL. 5.1 ATTO DI PROVENIENZA- ATTO DI DIVISIONE CON ALL.TO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 6 RICHIESTA ACCESSO ATTI COMUNE DI VELLETRI CON RICEVUTA CONSEGNA PEC
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - ALL. 6.1 RICHIESTA CDU+ALL.TI
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - ALL. 6.2 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7.0 LOTTI 2 E 3 - DOCUMENTI COMUNE DI VELLETRI - AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7.1 LOTTI 2 E 3 -AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO-INTEGRAZIONE
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL. 7.2 LOTTI 2 E 3 -LICENZA EDILIZIA N- 16096
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7.3 LOTTI 2 E 3- RICHIESTA LICENZA EDILIZIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7.4 LOTTI 2 E 3- PARERE SOPRINTENDENZA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7.5 LOTTI 2 E 3- SCHEDA ISTAT
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7.6 LOTTI 2 E 3- DICHIARAZIONE FINE LAVORI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7.7 LOTTI 2 E 3- COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7.8 LOTTI 2 E 3- ATTO DI DONAZIONE E CESSIONE
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ALL. 7.9 LOTTI 2 E 3- ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO APPROVATO
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ALL. 7.10 LOTTI 2 E 3- ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO APPROVATO
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ALL. 7.11 LOTTO 2- ELABORATO GRAFICO PER RICHIESTA ALLACCIO IN FOGNA
- ✓ N° 1 Foto - ALL. 8 LOTTO 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Foto - ALL. 8.1 LOTTO 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Foto - ALL. 8.2 LOTTO 3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 9 LOTTO 1 ELABORATO PLANIMETRICO CASALE PIANO T
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 9.1 LOTTO 1 ELABORATO PLANIMETRICO CASALE PIANO 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 9.2 LOTTO 1 ELABORATO PLANIMETRICO PICCOLO APPARTAMENTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 9.3 LOTTO 2 ELABORATO PLANIMETRICO NEGOZIO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 9.4 LOTTO 3 ELABORATO PLANIMETRICO APPARTAMENTO

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - ALL. 10 LOTTO 1 CATASTO VISURA-PLANIMETRIA-ESTRATTO MAPPA
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - ALL. 10.1 LOTTO 2 CATASTO VISURA-PLANIMETRIA-ESTRATTO MAPPA
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - ALL. 10.2 LOTTO 3 CATASTO VISURA-PLANIMETRIA-ESTRATTO MAPPA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 11 VERBALI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 12 COMUNICAZIONE ACCESSI ALL'ESECUTATO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 13 COMUNICAZIONE ACCESSI A PARTE ATTORE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 14 RELAZIONE PRELIMINARE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 15 CERTIFICATO IPOTECARIO SPECIALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 16 INVIO RELAZIONE PARTE ESECUTATA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 17 INVIO RELAZIONE LEGALE CREDITORE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 18 AG. TERRITORIO BANCA DATI IMMOBILIARE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 19 RICHIESTA ATTI AL NOTAIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1
Fabbricato di ampia consistenza, in posizione collinare panoramichissima, in parte oggetto di una minuziosa e accurata ristrutturazione, composto dai piani Terra e Superiore e da una grotta. In un'elegante corte pavimentata di pertinenza sono poste, di fronte l'una all'altro, sia la porta d'accesso alla grotta e sia il portone principale d'accesso all'immobile: quest'ultima immette nell'ingresso; alla destra dell'ingresso vi è il vano scala che conduce al piano Superiore mentre alla sinistra vi è la porta con la quale si accede al salone doppio (in planimetria soggiorno/pranzo); di fronte, invece, si trova la porticina che conduce alla cucina abitabile con camino; l'ambiente cucina è provvisto, anche, di autonomo accesso dall'esterno con scala e ballatoio esclusivi. Dal soggiorno/pranzo si entra in un primo disimpegno che conduce ad un antibagno e quindi al bagno; sempre dal soggiorno/pranzo si accede ad una stanza/lavoro. Al Piano Terra, ma con differenti accessi esterni, sono collegati: un locale cantinetta e due locali tinaia non ristrutturati (vds planimetria); alla sinistra del locale tinaia vi è un piccolo locale con tettoia a protezione di un pozzo alla romana. Il primo piano, accessibile dalla scala interna, si compone di un ampio disimpegno, due bagni e tre camere da letto matrimoniali. Il Fabbricato è circondato per circa i tre quarti da un'elegante corte pavimentata. Di pertinenza del Fabbricato ed in comune con il Bene 2 e la grotta, vi è un ampio terreno, graffato catastalmente, della superficie catastale di 5.850 mq. coltivato con ulivi, viti ed altri fruttiferi; esso circonda i beni suddetti come corte giardinata. L'accesso alla particella 32, ove è sita la porzione immobiliare espropriata, è stato possibile da via Fontana Marcaccio 2 Velletri da cui, tramite un cancello in ferro a due ante sorrette ed incernariate a due pilastri, si diparte una stradella interna carrabile e sterrata che connette l'immobile con la pubblica via (tale stradella non risulta essere riportata in mappa); tale accesso risulta in comune ad altre proprietà; il tutto è visibile nella Documentazione Fotografica allegata. (Vds. All.). Il Fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri al foglio 52, particella 32, subalterno 1, cat. A/7, classe 4, consistenza 9,5 vani, Sup. Catastale 300 mq. Totale escluse aree scoperte mq 239 Rendita € 1.128,46.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 32, Sub. 1, Categoria A7, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri non è stata rilasciata ad oggi alcuna documentazione comprovante la Normativa Urbanistica al quale è soggetto il compendio pignorato. Si riporta pertanto quanto dichiarato dal Dirigente del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Velletri nel Certificato di Destinazione Urbanistica a seguito della richiesta presentata dallo scrivente tecnico allo stesso ufficio in data 23/04/2019 con prot. 21917 ed anche quanto riscontrato dalla consultazione delle tavole del PRG e dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : ART. 20 Zona G : Aree private a verde Questa zona è suddivisa nelle sottozone G1, G2, G3, G4, G5, G6. In tali aree, con esclusione della sottozona G5, è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso residenziale. Tali previsioni dovranno essere effettuate in conformità alle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 e nel rispetto di quanto stabilito dal P.T.P. regionale. ART. 20.2 Sottozona G2: parco privato. Tale sottozona riguarda aree quasi totalmente edificate con tipologie a casa isolata unifamiliare con giardino. L'attuazione della V/PRG avviene direttamente mediante la concessione edilizia. E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia nonché la demolizione e ricostruzione in posizione differente purché rimangano inalterate la superficie utile e la cubatura e nel rispetto

dei distacchi. ART. 20.6 Sottozona G6 : verde privato diffuso Tale sottozona riguarda aree caratterizzate da verde privato con residenze sparse in cui la V/PRG si attua direttamente mediante il rilascio della concessione edilizia. Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia. Sono altresì consentite nuove edificazioni nei lotti liberi nonché la demolizione e ricostruzione di quelle esistenti. Le nuove edificazioni sono precedute dalle adozioni di P.U.A. d'iniziativa pubblica o privata, sulla base di un "Piano Quadro" redatto dall'A.C.. I parametri del PUA sono: - indice di edificabilità residenziale fondiario 0,04 mq/mq fino ad una superficie massima di 500 mq; - lotto minimo non inferiore a 5.000 mq; - messa a dimora di alberature in ragione di una pianta per ogni 100 mq di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno 15 piante per lotto; - altezza massima interna, misurata fino all'imposta del tetto non superiore a mt 3,00; - distacchi dal filo stradale e dai confini non inferiori a mt 6,00; - tipologie mono e bifamiliari; - rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche; - gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o ad orto salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato." Nell'ambito di aree urbanizzate è consentita l'edificabilità diretta applicando i parametri ed indici sopra indicati. ART. 22 Zona L : Recupero urbanistico 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 aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004. 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 ineditati aventi superficie non superiore a 1.500 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 If pari a quello riportato nella allegata tabella. Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 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. Regime Vincolistico e normativa di riferimento E' interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree indicati all'art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del Decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 e sottoposto A) alla normativa di Piano Paesistico dell'Ambito Territoriale n.9 Castelli Romani - adottato con delibere della Regione Lazio - n. 2276/87 e n. 5358/90. Approvato con Legge Regionale n. 24/98. B) alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DRG n. 556 del 25/07/2007 e successiva DRG 1025 del 21/12/2007. Pubblicato sul BURL n. 60 so. N° 11 in data 14/02/2008. 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 (NTA PTPR adottato - art. 2 comma 6) - Ai sensi dell'art. 23 bis della LR 24/98, dalla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR fino alla data di pubblicazione della sua approvazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione di cui all'articolo 23, comma 2 della lr 24/98 per i beni paesaggistici, ai fini delle autorizzazioni di cui agli articoli 146 e 159 dl Codice, si applicano in salvaguardia le disposizioni del PTPR adottato. (art. 7 - misure di salvaguardia del PTPR e dei piani paesistici vigenti e adottati comma 3). 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.

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T
Fabbricato per civile abitazione di limitata consistenza, in posizione collinare panoramichissima, non ristrutturato, composto da un sol piano fuori Terra. Si trova posizionato poco distante dal Bene 1 con il quale insiste e condivide un'ampia area giardinata. La porta d'accesso introduce nell'unico ambiente dotato di camino ed angolo cottura; non vi è il bagno seppur sia esso riportato nella planimetria depositata in catasto; è dotato di due aperture finestrate adeguatamente illuminanti (vds planimetria). Di pertinenza del Fabbricato ed in comune con il Bene 1 e la grotta, vi è un ampio terreno, graffiato catastalmente, della superficie catastale di 5.850 mq. coltivato con ulivi, viti ed altri fruttiferi; esso circonda i beni suddetti come corte giardinata. L'accesso alla particella 32, ove è sita la porzione immobiliare espropriata, è stato possibile da via Fontana Marcaccio 2 Velletri da cui, tramite un cancello in ferro a due ante sorrette ed incerniate a due pilastri, si diparte una stradella interna carrabile e sterrata che connette l'immobile con la pubblica via (tale stradella non risulta essere riportata in mappa). Il Fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri al foglio 52, particella 1328, subalterno 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, Sup. Catastale 30 mq. Totale escluse aree scoperte mq 30 Rendita € 72,82. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 1328, Sub. 1, Categoria A4, Graffiato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri non è stata rilasciata ad oggi alcuna documentazione comprovante la Normativa Urbanistica al quale è soggetto il compendio pignorato. Si riporta pertanto quanto dichiarato dal Dirigente del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Velletri nel Certificato di Destinazione Urbanistica a seguito della richiesta presentata dallo scrivente tecnico allo stesso ufficio in data 23/04/2019 con prot. 21917 ed anche quanto riscontrato dalla consultazione delle tavole del PRG e dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : ART. 20 Zona G : Aree private a verde Questa zona è suddivisa nelle sottozone G1, G2, G3, G4, G5, G6. In tali aree, con esclusione della sottozona G5, è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso residenziale. Tali previsioni dovranno essere effettuate in conformità alle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 e nel rispetto di quanto stabilito dal P.T.P. regionale. ART. 20.2 Sottozona G2: parco privato. Tale sottozona riguarda aree quasi totalmente edificate con tipologie a casa isolata unifamiliare con giardino. L'attuazione della

V/PRG avviene direttamente mediante la concessione edilizia. E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia nonché la demolizione e ricostruzione in posizione differente purché rimangano inalterate la superficie utile e la cubatura e nel rispetto dei distacchi. ART. 20.6 Sottozona G6 : verde privato diffuso Tale sottozona riguarda aree caratterizzate da verde privato con residenze sparse in cui la V/PRG si attua direttamente mediante il rilascio della concessione edilizia. Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia. Sono altresì consentite nuove edificazioni nei lotti liberi nonché la demolizione e ricostruzione di quelle esistenti. Le nuove edificazioni sono precedute dalle adozioni di P.U.A. d'iniziativa pubblica o privata, sulla base di un "Piano Quadro" redatto dall'A.C.. I parametri del PUA sono: - indice di edificabilità residenziale fondiario 0,04 mq/mq fino ad una superficie massima di 500 mq; - lotto minimo non inferiore a 5.000 mq; - messa a dimora di alberature in ragione di una pianta per ogni 100 mq di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno 15 piante per lotto; - altezza massima interna, misurata fino all'imposta del tetto non superiore a mt 3,00; - distacchi dal filo stradale e dai confini non inferiori a mt 6,00; - tipologie mono e bifamiliari; - rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche; - gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o ad orto salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato." Nell'ambito di aree urbanizzate è consentita l'edificabilità diretta applicando i parametri ed indici sopra indicati. ART. 22 Zona L : Recupero urbanistico 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 aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004. 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 ineditati aventi superficie non superiore a 1.500 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 If pari a quello riportato nella allegata tabella. Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 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. Regime Vincolistico e normativa di riferimento E' interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree indicati all'art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del Decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 e sottoposto A) alla normativa di Piano Paesistico dell'Ambito Territoriale n.9 Castelli Romani - adottato con delibere della Regione Lazio - n. 2276/87 e n. 5358/90. Approvato con Legge Regionale n. 24/98. B) alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DRG n. 556 del 25/07/2007 e successiva DRG 1025 del 21/12/2007. Pubblicato sul BURL n. 60 so. N° 11 in data 14/02/2008. 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 (NTA PTPR adottato - art. 2 comma 6) - Ai sensi dell'art. 23 bis della LR 24/98, dalla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR fino alla data di pubblicazione della sua approvazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione di cui all'articolo 23, comma 2 della lr 24/98 per i beni paesaggistici, ai fini delle autorizzazioni di cui agli articoli 146 e 159 dl Codice, si applicano in salvaguardia le disposizioni del PTPR adottato. (art. 7 - misure di salvaguardia del PTPR e dei piani paesistici vigenti e adottati comma 3). 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.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2

Trattasi di terreno agricolo con coltura prevalente "seminativo" composto da due stacchi di terreno poco distanti tra loro: - Terreno sito in Velletri distinto in catasto Terreni al foglio 52 particella 1137 qualità Seminativo Classe 2 della consistenza di are 10 e centiare 50 con R.D. € 4,34 e R.A. 3,25; - Terreno sito in Velletri distinto in catasto Terreni al foglio 52 particella 1419 qualità Vigneto Classe 2 della consistenza di are 03 centiare 08 con R.D. € 4,37 e R.A. 2,55; Identificato al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 1137, Qualità Seminativo - Fg. 52, Part. 1419, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri non è stata rilasciata ad oggi alcuna documentazione comprovante la Normativa Urbanistica al quale è soggetto il compendio pignorato. Si riporta pertanto quanto dichiarato dal Dirigente del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Velletri nel Certificato di Destinazione Urbanistica, per il terreno del mappale 297 del foglio 52 del Comune di Velletri, a seguito della richiesta presentata dallo scrivente tecnico allo stesso ufficio in data 23/04/2019 con prot. 21917 ed anche quanto riscontrato dalla consultazione delle tavole del PRG e dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : ART. 20 Zona G : Aree private a verde Questa zona è suddivisa nelle sottozone G1, G2, G3, G4, G5, G6. In tali aree, con esclusione della sottozona G5, è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso residenziale. Tali previsioni dovranno essere effettuate in conformità alle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 e nel rispetto di quanto stabilito dal P.T.P. regionale. ART. 20.2 Sottozona G2: parco privato. Tale sottozona riguarda aree quasi totalmente edificate con tipologie a casa isolata unifamiliare con giardino. L'attuazione della V/PRG avviene direttamente mediante la concessione edilizia. E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia nonché la demolizione e ricostruzione in posizione differente purché rimangano inalterate la superficie utile e la cubatura e nel rispetto dei distacchi. ART. 20.6 Sottozona G6 : verde privato diffuso Tale sottozona riguarda aree caratterizzate da verde privato con residenze sparse in cui la V/PRG si attua direttamente mediante il rilascio della concessione edilizia. Sono consentiti



interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia. Sono altresì consentite nuove edificazioni nei lotti liberi nonché la demolizione e ricostruzione di quelle esistenti. Le nuove edificazioni sono precedute dalle adozioni di P.U.A. d'iniziativa pubblica o privata, sulla base di un "Piano Quadro" redatto dall'A.C.. I parametri del PUA sono: - indice di edificabilità residenziale fondiario 0,04 mq/mq fino ad una superficie massima di 500 mq; - lotto minimo non inferiore a 5.000 mq; - messa a dimora di alberature in ragione di una pianta per ogni 100 mq di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno 15 piante per lotto; - altezza massima interna, misurata fino all'imposta del tetto non superiore a mt 3,00; - distacchi dal filo stradale e dai confini non inferiori a mt 6,00; - tipologie mono e bifamiliari; - rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche; - gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o ad orto salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato." Nell'ambito di aree urbanizzate è consentita l'edificabilità diretta applicando i parametri ed indici sopra indicati. ART. 22 Zona L : Recupero urbanistico 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 aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004. 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 1.500 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 If pari a quello riportato nella allegata tabella. Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 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. Regime Vincolistico e normativa di riferimento E' interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree indicati all'art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del Decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 e sottoposto A)



alla normativa di Piano Paesistico dell'Ambito Territoriale n.9 Castelli Romani - adottato con delibere della Regione Lazio - n. 2276/87 e n. 5358/90. Approvato con Legge Regionale n. 24/98. B) alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DRG n. 556 del 25/07/2007 e successiva DRG 1025 del 21/12/2007. Pubblicato sul BURL n. 60 so. N° 11 in data 14/02/2008. 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 (NTA PTPR adottato - art. 2 comma 6) - Ai sensi dell'art. 23 bis della LR 24/98, dalla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR fino alla data di pubblicazione della sua approvazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione di cui all'articolo 23, comma 2 della lr 24/98 per i beni paesaggistici, ai fini delle autorizzazioni di cui agli articoli 146 e 159 dl Codice, si applicano in salvaguardia le disposizioni del PTPR adottato. (art. 7 - misure di salvaguardia del PTPR e dei piani paesistici vigenti e adottati comma 3). 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: € 465.062,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 4, piano T
Locale commerciale/Negozio per la rivendita di generi alimentari ed altri generi ubicato al piano Terra di un edificio di due piani fuori terra interamente confinante con corte in comune con il Bene 4. Il negozio è provvisto oltre che di n.2 locali magazzino, anche di locale forno a legna per panificazione e lievitati in genere per piccole produzioni destinate al commercio al dettaglio. Il negozio è ubicato in Contrada Cigliolo, zona di media collina del comune di Velletri a circa 2 Km dal centro abitato; tale zona ha una destinazione residenziale mista ad agricola. L'accesso al negozio è a ridosso di Via Fontana Marcaccio e, pertanto, la posizione è favorevolissima all'attività commerciale. Vi è possibilità di parcheggio davanti il negozio. Come detto, all'edificio, ove è parte il bene oggetto della presente perizia, è annessa corte di pertinenza; tale corte è lastricata parzialmente nella retrostante l'edificio ed in parte è giardinata. Sulla corte insistono n. 2 container dei quali si dirà successivamente. L'unità immobiliare eseguita è composta oltre che dal negozio, anche di un piccolo magazzino con accesso da via Fontana Marcaccio; da quest'ultimo si perviene al locale lavoro antistante l'area forno: al magazzino e al locale wc è possibile accedervi dalla corte lastricata retrostante.(vds planimetria allegata). Il Negozio è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri al foglio 52, particella 297, subalterno 2, cat. C/1, classe 2, consistenza 67 mq., Sup. Catastale 126 mq.

Rendita	€	871,99.
---------	---	---------

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 297, Sub. 2, Categoria C1, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri non è stata rilasciata ad oggi alcuna documentazione comprovante la Normativa Urbanistica al quale è soggetto il compendio pignorato. Si riporta pertanto quanto dichiarato dal Dirigente del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Velletri nel Certificato di Destinazione Urbanistica, per il terreno del mappale 297 del foglio 52 del Comune di Velletri, a seguito della richiesta presentata dallo scrivente tecnico allo stesso ufficio in data 23/04/2019 con prot. 21917 ed anche quanto riscontrato dalla consultazione delle tavole del PRG e dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : ART. 20 Zona G : Aree private a verde Questa zona è suddivisa nelle sottozone G1, G2, G3, G4, G5, G6. In tali aree, con esclusione della sottozona G5, è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso residenziale.



Tali previsioni dovranno essere effettuate in conformita alle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 e nel rispetto di quanto stabilito dal P.T.P. regionale. ART. 20.2 Sottozona G2: parco privato. Tale sottozona riguarda aree quasi totalmente edificate con tipologie a casa isolata unifamiliare con giardino. L'attuazione della V/PRG avviene direttamente mediante la concessione edilizia. E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia nonché la demolizione e ricostruzione in posizione differente purché rimangano inalterate la superficie utile e la cubatura e nel rispetto dei distacchi. ART. 20.6 Sottozona G6 : verde privato diffuso Tale sottozona riguarda aree caratterizzate da verde privato con residenze sparse in cui la V/PRG si attua direttamente mediante il rilascio della concessione edilizia. Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia. Sono altresì consentite nuove edificazioni nei lotti liberi nonché la demolizione e ricostruzione di quelle esistenti. Le nuove edificazioni sono precedute dalle adozioni di P.U.A. d'iniziativa pubblica o privata, sulla base di un "Piano Quadro" redatto dall'A.C.. I parametri del PUA sono: - indice di edificabilità residenziale fondiario 0,04 mq/mq fino ad una superficie massima di 500 mq; - lotto minimo non inferiore a 5.000 mq; - messa a dimora di alberature in ragione di una pianta per ogni 100 mq di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno 15 piante per lotto; - altezza massima interna, misurata fino all'imposta del tetto non superiore a mt 3,00; - distacchi dal filo stradale e dai confini non inferiori a mt 6,00; - tipologie mono e bifamiliari; - rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche; - gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o ad orto salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato." Nell'ambito di aree urbanizzate è consentita l'edificabilità diretta applicando i parametri ed indici sopra indicati. ART. 22 Zona L : Recupero urbanistico 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 aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004. 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 1.500 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 If pari a quello riportato nella allegata tabella. Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 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. Regime Vincolistico e normativa di riferimento E' interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree indicati all'art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del Decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 e sottoposto A) alla normativa di Piano Paesistico dell'Ambito Territoriale n.9 Castelli Romani - adottato con delibere della Regione Lazio - n. 2276/87 e n. 5358/90. Approvato con Legge Regionale n. 24/98. B) alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DRG n. 556 del 25/07/2007 e successiva DRG 1025 del 21/12/2007. Pubblicato sul BURL n. 60 so. N° 11 in data 14/02/2008. 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 (NTA PTPR adottato - art. 2 comma 6) - Ai sensi dell'art. 23 bis della LR 24/98, dalla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR fino alla data di pubblicazione della sua approvazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione di cui all'articolo 23, comma 2 della lr 24/98 per i beni paesaggistici, ai fini delle autorizzazioni di cui agli articoli 146 e 159 dl Codice, si applicano in salvaguardia le disposizioni del PTPR adottato. (art. 7 - misure di salvaguardia del PTPR e dei piani paesistici vigenti e adottati comma 3). 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: € 87.476,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1
L'immobile, oggetto di pignoramento, è un appartamento per civile abitazione ubicato al piano Primo di un edificio di due piani fuori terra interamente confinante con corte in comune con il Bene 3(negozio al piano terra). L'appartamento è ubicato in Contrada Cigliolo, zona di media collina del comune di Velletri a circa 2 Km. dal centro abitato; tale zona ha una destinazione residenziale mista ad agricola. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un elegante portoncino posto al piano terra dell'edificio ed esattamente al civico 6 di Via Fontana Marcaccio. Dal portoncino, attraverso una scala in marmo, con pareti tinteggiate in biancosi perviene al primo piano dal quale un disimpegno ci conduce a destra alla cucina ed al soggiorno/pranzo; di fronte il disimpegno vi è il bagno 2 ed la camera da letto 2 con balcone. Alla sinistra del disimpegno si accede al letto 1, al bagno 1 e ad un piccolo balcone (dalla camera da letto). Entrambi i balconi affacciano sulla corte retrostante dell'edificio. (vds planimetria allegata). Come detto, all'edificio ove è parte il bene oggetto della presente perizia, è annessa corte di pertinenza; tale corte è lastricata parzialmente nella parte posteriore dell'edificio ed in parte è giardinata. Sulla corte insistono n. 2 container dei quali si dirà successivamente. L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri al foglio 52, particella 297, subalterno 3, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani., Sup. Catastale Totale 119 Totale escluse aree scoperte: 116 mq.mq. Rendita € 185,92. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 297, Sub. 3, Categoria A4, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio

Tecnico del Comune di Velletri non è stata rilasciata ad oggi alcuna documentazione comprovante la Normativa Urbanistica al quale è soggetto il compendio pignorato. Si riporta pertanto quanto dichiarato dal Dirigente del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Velletri nel Certificato di Destinazione Urbanistica, per il terreno del mappale 297 del foglio 52 del Comune di Velletri, a seguito della richiesta presentata dallo scrivente tecnico allo stesso ufficio in data 23/04/2019 con prot. 21917 ed anche quanto riscontrato dalla consultazione delle tavole del PRG e dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : ART. 20 Zona G : Aree private a verde Questa zona è suddivisa nelle sottozone G1, G2, G3, G4, G5, G6. In tali aree, con esclusione della sottozona G5, è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso residenziale. Tali previsioni dovranno essere effettuate in conformità alle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 e nel rispetto di quanto stabilito dal P.T.P. regionale. ART. 20.2 Sottozona G2: parco privato. Tale sottozona riguarda aree quasi totalmente edificate con tipologie a casa isolata unifamiliare con giardino. L'attuazione della V/PRG avviene direttamente mediante la concessione edilizia. E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia nonché la demolizione e ricostruzione in posizione differente purché rimangano inalterate la superficie utile e la cubatura e nel rispetto dei distacchi. ART. 20.6 Sottozona G6 : verde privato diffuso Tale sottozona riguarda aree caratterizzate da verde privato con residenze sparse in cui la V/PRG si attua direttamente mediante il rilascio della concessione edilizia. Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia. Sono altresì consentite nuove edificazioni nei lotti liberi nonché la demolizione e ricostruzione di quelle esistenti. Le nuove edificazioni sono precedute dalle adozioni di P.U.A. d'iniziativa pubblica o privata, sulla base di un "Piano Quadro" redatto dall'A.C.. I parametri del PUA sono: - indice di edificabilità residenziale fondiario 0,04 mq/mq fino ad una superficie massima di 500 mq; - lotto minimo non inferiore a 5.000 mq; - messa a dimora di alberature in ragione di una pianta per ogni 100 mq di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno 15 piante per lotto; - altezza massima interna, misurata fino all'imposta del tetto non superiore a mt 3,00; - distacchi dal filo stradale e dai confini non inferiori a mt 6,00; - tipologie mono e bifamiliari; - rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche; - gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o ad orto salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato." Nell'ambito di aree urbanizzate è consentita l'edificabilità diretta applicando i parametri ed indici sopra indicati. ART. 22 Zona L : Recupero urbanistico 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 aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004. 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 1.500 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 If pari a quello riportato nella allegata tabella. Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 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. Regime Vincolistico e normativa di riferimento E' interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree indicati all'art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del Decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 e sottoposto A) alla normativa di Piano Paesistico dell'Ambito Territoriale n.9 Castelli Romani - adottato con delibere della Regione Lazio - n. 2276/87 e n. 5358/90. Approvato con Legge Regionale n. 24/98. B) alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DRG n. 556 del 25/07/2007 e successiva DRG 1025 del 21/12/2007. Pubblicato sul BURL n. 60 so. N° 11 in data 14/02/2008. 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 (NTA PTPR adottato - art. 2 comma 6) - Ai sensi dell'art. 23 bis della LR 24/98, dalla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR fino alla data di pubblicazione della sua approvazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione di cui all'articolo 23, comma 2 della lr 24/98 per i beni paesaggistici, ai fini delle autorizzazioni di cui agli articoli 146 e 159 di Codice, si applicano in salvaguardia le disposizioni del PTPR adottato. (art. 7 - misure di salvaguardia del PTPR e dei piani paesistici vigenti e adottati comma 3). 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.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio -fronte strada e da civico 2-

Trattasi di terreno agricolo con coltura prevalente "Vigneto" composto: - Terreno sito in Velletri distinto in catasto Terreni al foglio 52 particella 1134 qualità Vigneto Classe 2 della consistenza di are 6 e centiare 60 con R.D. € 9,37 e R.A. 5,45; - Terreno sito in Velletri distinto in catasto Terreni al foglio 52 particella 1474 qualità Seminativo Classe 2 della consistenza di centiare 82 con R.D. € 0,34 e R.A. 0,25; - Terreno sito in Velletri distinto in catasto Terreni al foglio 52 particella 1475 qualità Seminativo Classe 2 della consistenza di centiare 08 con R.D. € 0,03 e R.A. 0,02; Identificato al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 1134, Qualità Vigneto - Fg. 52, Part. 1474, Qualità Seminativo - Fg. 52, Part. 1475, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri non è stata rilasciata ad oggi alcuna documentazione comprovante la Normativa Urbanistica al quale è soggetto il compendio pignorato. Si riporta pertanto quanto dichiarato dal Dirigente del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune



di Velletri nel Certificato di Destinazione Urbanistica, per il terreno del mappale 297 del foglio 52 del Comune di Velletri, a seguito della richiesta presentata dallo scrivente tecnico allo stesso ufficio in data 23/04/2019 con prot. 21917 ed anche quanto riscontrato dalla consultazione delle tavole del PRG e dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: ART. 20 Zona G : Aree private a verde Questa zona è suddivisa nelle sottozone G1, G2, G3, G4, G5, G6. In tali aree, con esclusione della sottozona G5, è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso residenziale. Tali previsioni dovranno essere effettuate in conformità alle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 e nel rispetto di quanto stabilito dal P.T.P. regionale. ART. 20.2 Sottozona G2: parco privato. Tale sottozona riguarda aree quasi totalmente edificate con tipologie a casa isolata unifamiliare con giardino. L'attuazione della V/PRG avviene direttamente mediante la concessione edilizia. E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia nonché la demolizione e ricostruzione in posizione differente purché rimangano inalterate la superficie utile e la cubatura e nel rispetto dei distacchi. ART. 20.6 Sottozona G6 : verde privato diffuso Tale sottozona riguarda aree caratterizzate da verde privato con residenze sparse in cui la V/PRG si attua direttamente mediante il rilascio della concessione edilizia. Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia. Sono altresì consentite nuove edificazioni nei lotti liberi nonché la demolizione e ricostruzione di quelle esistenti. Le nuove edificazioni sono precedute dalle adozioni di P.U.A. d'iniziativa pubblica o privata, sulla base di un "Piano Quadro" redatto dall'A.C.. I parametri del PUA sono: - indice di edificabilità residenziale fondiario 0,04 mq/mq fino ad una superficie massima di 500 mq; - lotto minimo non inferiore a 5.000 mq; - messa a dimora di alberature in ragione di una pianta per ogni 100 mq di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno 15 piante per lotto; - altezza massima interna, misurata fino all'imposta del tetto non superiore a mt 3,00; - distacchi dal filo stradale e dai confini non inferiori a mt 6,00; - tipologie mono e bifamiliari; - rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche; - gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o ad orto salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato." Nell'ambito di aree urbanizzate è consentita l'edificabilità diretta applicando i parametri ed indici sopra indicati. ART. 22 Zona L : Recupero urbanistico 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 aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004. 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 ineditati aventi superficie non superiore a 1.500 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 If pari a quello riportato nella allegata tabella. Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 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. Regime Vincolistico e normativa di riferimento E' interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree indicati all'art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del Decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 e sottoposto A) alla normativa di Piano Paesistico dell'Ambito Territoriale n.9 Castelli Romani - adottato con delibere della Regione Lazio - n. 2276/87 e n. 5358/90. Approvato con Legge Regionale n. 24/98. B) alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DRG n. 556 del 25/07/2007 e successiva DRG 1025 del 21/12/2007. Pubblicato sul BURL n. 60 so. N° 11 in data 14/02/2008. 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 (NTA PTPR adottato - art. 2 comma 6) - Ai sensi dell'art. 23 bis della LR 24/98, dalla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR fino alla data di pubblicazione della sua approvazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione di cui all'articolo 23, comma 2 della lr 24/98 per i beni paesaggistici, ai fini delle autorizzazioni di cui agli articoli 146 e 159 dl Codice, si applicano in salvaguardia le disposizioni del PTPR adottato. (art. 7 - misure di salvaguardia del PTPR e dei piani paesistici vigenti e adottati comma 3). 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: € 164.301,50



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 454/2018 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 465.062,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 32, Sub. 1, Categoria A7, Graffato SI	Superficie	309,96 mq
Stato conservativo:	La parte del Fabbricato, ubicata ai piani terra e primo ad eccezione del locale Tinaie, al momento dei sopralluoghi effettuati, è risultata occupata e goduta in maniera esclusiva dalla Sig.ra **** Omissis ****; come già detto, tale porzione di Fabbricato, si trova in buono stato di conservazione. Non risultano esistenti contratti di locazione.		
Descrizione:	Fabbricato di ampia consistenza, in posizione collinare panoramicissima, in parte oggetto di una minuziosa e accurata ristrutturazione, composto dai piani Terra e Superiore e da una grotta. In un'elegante corte pavimentata di pertinenza sono poste, di fronte l'una all'altro, sia la porta d'accesso alla grotta e sia il portone principale d'accesso all'immobile: quest'ultima immette nell'ingresso; alla destra dell'ingresso vi è il vano scala che conduce al piano Superiore mentre alla sinistra vi è la porta con la quale si accede al salone doppio (in planimetria soggiorno/pranzo); di fronte, invece, si trova la porticina che conduce alla cucina abitabile con camino; l'ambiente cucina è provvisto, anche, di autonomo accesso dall'esterno con scala e ballatoio esclusivi. Dal soggiorno/pranzo si entra in un primo disimpegno che conduce ad un antibagno e quindi al bagno; sempre dal soggiorno/pranzo si accede ad una stanza/lavoro. Al Piano Terra, ma con differenti accessi esterni, sono collegati: un locale cantinetta e due locali tinaia non ristrutturati (vds planimetria); alla sinistra del locale tinaia vi è un piccolo locale con tettoia a protezione di un pozzo alla romana. Il primo piano, accessibile dalla scala interna, si compone di un ampio disimpegno, due bagni e tre camere da letto matrimoniali. Il Fabbricato è circondato per circa i tre quarti da un'elegante corte pavimentata. Di pertinenza del Fabbricato ed in comune con il Bene 2 e la grotta, vi è un ampio terreno, graffato catastalmente, della superficie catastale di 5.850 mq. coltivato con ulivi, viti ed altri fruttiferi; esso circonda i beni suddetti come corte giardinata. L'accesso alla particella 32, ove è sita la porzione immobiliare espropriata, è stato possibile da via Fontana Marcaccio 2 Velletri da cui, tramite un cancello in ferro a due ante sorrette ed incernariate a due pilastri, si diparte una stradella interna carrabile e sterrata che connette l'immobile con la pubblica via (tale stradella non risulta essere riportata in mappa); tale accesso risulta in comune ad altre proprietà; il tutto è visibile nella Documentazione Fotografica allegata. (Vds. All.). Il Fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri al foglio 52, particella 32, subalterno 1, cat. A/7, classe 4, consistenza 9,5 vani, Sup. Catastale 300 mq. Totale escluse aree scoperte mq 239 Rendita € 1.128,46.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 1328,	Superficie	30,59 mq



	Sub. 1, Categoria A4, Graffato SI		
Stato conservativo:	Il piccolo fabbricato per civile abitazione necessita di un intervento interno ed esterno di ristrutturazione, nonché il ripristino dell'ambiente WC. Non risultano esistenti contratti di locazione.		
Descrizione:	Fabbricatino per civile abitazione di limitata consistenza, in posizione collinare panoramissima, non ristrutturato, composto da un sol piano fuori Terra. Si trova posizionato poco distante dal Bene 1 con il quale insiste e condivide un'ampia area giardinata. La porta d'accesso introduce nell'unico ambiente dotato di camino ed angolo cottura; non vi è il bagno seppur sia esso riportato nella planimetria depositata in catasto; è dotato di due aperture finestrate adeguatamente illuminanti (vds planimetria). Di pertinenza del Fabbricatino ed in comune con il Bene 1 e la grotta, vi è un ampio terreno, graffato catastalmente, della superficie catastale di 5.850 mq. coltivato con ulivi, viti ed altri fruttiferi; esso circonda i beni suddetti come corte giardinata. L'accesso alla particella 32, ove è sita la porzione immobiliare espropriata, è stato possibile da via Fontana Marcaccio 2 Velletri da cui, tramite un cancello in ferro a due ante sorrette ed incerniate a due pilastri, si diparte una stradella interna carrabile e sterrata che connette l'immobile con la pubblica via (tale stradella non risulta essere riportata in mappa). Il Fabbricatino è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri al foglio 52, particella 1328, subalterno 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, Sup. Catastale 30 mq. Totale escluse aree scoperte mq 30 Rendita € 72,82.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 1137, Qualità Seminativo - Fg. 52, Part. 1419, Qualità Vigneto	Superficie	1358,00 mq
Stato conservativo:	I terreni di cui alle particelle 1137 e 1419 risultano, al momento dei sopralluoghi, coltivati in modo non intensivo e con una desueta tecnica agricola. In entrambi i terreni vi sono alberi da frutto ed ulivi; i frutti ricavabili sono destinati, per lo più, ad un uso familiare. Al momento dei sopralluoghi effettuati, i terreni risultavano occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia; la conduzione dei terreni segue la tecnica agricola tradizionale.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo con coltura prevalente "seminativo" composto da due stacchi di terreno poco distanti tra loro: - Terreno sito in Velletri distinto in catasto Terreni al foglio 52 particella 1137 qualità Seminativo Classe 2 della consistenza di are 10 e centiare 50 con R.D. € 4,34 e R.A. 3,25; - Terreno sito in Velletri distinto in catasto Terreni al foglio 52 particella 1419 qualità Vigneto Classe 2 della consistenza di are 03 centiare 08 con R.D. € 4,37 e R.A. 2,55;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il lotto (Bene 6), al momento dei sopralluoghi, è risultato occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.476,00

Bene N° 3 - Negozio	
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 4, piano T

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 297, Sub. 2, Categoria C1, Graffato SI	Superficie	135,52 mq
Stato conservativo:	Il Negozio, ubicato al piano terra dell'edificio di cui è parte, al momento dei sopralluoghi effettuati, è risultato essere occupato dall'esecutato per l'esercizio di somministrazione cibi, bevande ed altro conducendo l'attività commerciale di Minimarket; oltre alla sala per il pubblico, nel retro vi sono il locale Forno ed i relativi ambienti atti alla panificazione e, inoltre, due locali magazzino; al bagno vi si accede dall'esterno; tutte le finiture presenti sono assolutamente essenziali e di tipo economico come già detto; tale porzione di Fabbricato, si trova in buono stato di conservazione. Il fabbricato ed il negozio di cui è parte, nel complesso, si presenta in uno stato conservativo e manutentivo buono. Non risultano esistenti contratti di locazione.		
Descrizione:	Locale commerciale/Negozio per la rivendita di generi alimentari ed altri generi ubicato al piano Terra di un edificio di due piani fuori terra interamente confinante con corte in comune con il Bene 4. Il negozio è provvisto oltre che di n.2 locali magazzino, anche di locale forno a legna per panificazione e lievitati in genere per piccole produzioni destinate al commercio al dettaglio. Il negozio è ubicato in Contrada Cigliolo, zona di media collina del comune di Velletri a circa 2 Km dal centro abitato; tale zona ha una destinazione residenziale mista ad agricola. L'accesso al negozio è a ridosso di Via Fontana Marcaccio e, pertanto, la posizione è favorevolissima all'attività commerciale. Vi è possibilità di parcheggio davanti il negozio. Come detto, all'edificio, ove è parte il bene oggetto della presente perizia, è annessa corte di pertinenza; tale corte è lastricata parzialmente nella retrostante l'edificio ed in parte è giardinata. Sulla corte insistono n. 2 container dei quali si dirà successivamente. L'unità immobiliare esecutata è composta oltre che dal negozio, anche di un piccolo magazzino con accesso da via Fontana Marcaccio; da quest'ultimo si perviene al locale lavoro antistante l'area forno: al magazzino e al locale wc è possibile accedervi dalla corte lastricata retrostante. (vds planimetria allegata). Il Negozio è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri al foglio 52, particella 297, subalterno 2, cat. C/1, classe 2, consistenza 67 mq., Sup. Catastale 126 mq. Rendita € 871,99.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 164.301,50

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio 6, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 297, Sub. 3, Categoria A4, Graffato SI	Superficie	121,89 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, ubicato al piano primo dell'edificio di cui è parte, al momento dei sopralluoghi effettuati, è risultato essere occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia; esso è risultato essere in buono stato di conservazione e manutenzione. Il fabbricato e l'appartamento di cui è parte, nel complesso, si presenta in uno stato conservativo e manutentivo buono. Non risultano esistenti contratti di locazione.		
Descrizione:	L'immobile, oggetto di pignoramento, è un appartamento per civile abitazione ubicato al piano Primo di un edificio di due piani fuori terra interamente confinante con corte in comune con il Bene 3(negozio al piano terra). L'appartamento è ubicato in Contrada Cigliolo, zona di media collina del comune di Velletri a circa 2 Km. dal centro abitato; tale zona ha una destinazione residenziale mista ad agricola. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un elegante portoncino posto al piano terra dell'edificio ed esattamente al civico 6 di Via Fontana Marcaccio. Dal portoncino, attraverso una scala in marmo, con pareti tinteggiate in biancosi perviene al primo piano dal quale un disimpegno ci conduce a destra alla cucina ed al soggiorno/pranzo; di fronte il disimpegno vi è il bagno 2 ed la camera da letto 2 con balcone. Alla sinistra del disimpegno si accede al letto 1, al bagno 1 e ad un piccolo balcone (dalla camera da letto). Entrambi i balconi affacciano sulla corte retrostante dell'edificio. (vds planimetria allegata). Come detto,		

	all'edificio ove è parte il bene oggetto della presente perizia, è annessa corte di pertinenza; tale corte è lastricata parzialmente nella parte posteriore dell'edificio ed in parte è giardinata. Sulla corte insistono n. 2 container dei quali si dirà successivamente. L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri al foglio 52, particella 297, subalterno 3, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani., Sup. Catastale Totale 119 Totale escluse aree scoperte: 116 mq.mq. Rendita € 185,92.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'appartamento al momento dei sopralluoghi effettuati, è risultato occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Fontana Marcaccio -fronte strada e da civico 2-		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 1134, Qualità Vigneto - Fg. 52, Part. 1474, Qualità Seminativo - Fg. 52, Part. 1475, Qualità Seminativo	Superficie	750,00 mq
Stato conservativo:	I terreni di cui alle particelle 1474 e 1475 non risultano, al momento dei sopralluoghi, coltivati. Nel terreno della particella 1134 vi è un vigneto di età avanzata sorretto a filari ed altri fruttiferi; i frutti ricavabili sono destinati ad un uso familiare. Al momento dei sopralluoghi effettuati, i terreni risultavano occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia; la conduzione dei terreni segue la tecnica agricola tradizionale.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo con coltura prevalente "Vigneto" composto: - Terreno sito in Velletri distinto in catasto Terreni al foglio 52 particella 1134 qualità Vigneto Classe 2 della consistenza di are 6 e centiare 60 con R.D. € 9,37 e R.A. 5,45; - Terreno sito in Velletri distinto in catasto Terreni al foglio 52 particella 1474 qualità Seminativo Classe 2 della consistenza di centiare 82 con R.D. € 0,34 e R.A. 0,25; - Terreno sito in Velletri distinto in catasto Terreni al foglio 52 particella 1475 qualità Seminativo Classe 2 della consistenza di centiare 08 con R.D. € 0,03 e R.A. 0,02;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il lotto (Bene 5), al momento dei sopralluoghi, è risultato occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.		