

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Andreoli Veronica, nell'Esecuzione Immobiliare 457/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà.....	4
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 457/2020 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17



INCARICO

All'udienza del 16/02/2021, il sottoscritto Arch. Andreoli Veronica, con studio in Via Basilio Magni, 21 - 00049 - Velletri (RM), email veronica.andreoli20@gmail.com, PEC v.andreoli@pec.archrm.it, Tel. 328 3824720, Fax 0696 38756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - - Magazzini A-B-C-D-E-F ubicati a Velletri (RM) - Via Torre di Lazzaria 10, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di locali adibiti a magazzini e ricovero animali, facenti parte di una società cooperativa agricola, attualmente inutilizzati e in stato di degrado. Il complesso è formato da:

Magazzino "A" (Part.lla 3 sub1) realizzato in muratura portante in pietra con copertura a due falde in legno rivestita con coppi e tegole in laterizio. Il magazzino composto da un forno di mq 7,15 e due magazzini adibiti a ricovero per animali rispettivamente di mq 11,00 e 11,30.

Magazzino "B" (Part.lla 33 sub5) Locale realizzato in muratura portante con copertura a due falde in legno rivestita con coppi in laterizio adibito a magazzino di mq 253,50 posto in adiacenza ad un fabbricato a destinazione d'uso residenziale.

Magazzino "C" (Part.lla 33 sub 6) Fabbricato , realizzato in muratura portante con copertura a due falde in legno rivestita in laterizio, composto da un deposito/porcilaia di mq 41,80, e piccionaia di mq 10,70.

Magazzino "D" (Part.lla 33 sub 7) Locale di mq 188,50 adibito a deposito realizzato con pilastri portanti in muratura e copertura con struttura in ferro e rivestimento con lamiera ondulate in acciaio.

Magazzino "E" (Part.lla 157 sub 1) Locale, adibito a deposito di mq 109,40 realizzato in muratura portante con copertura in legno e laterizi.

Magazzino "F" (Part.lla 160 sub 1) Locale di mq 197,40 composto da tre magazzini, realizzato in muratura con copertura in ferro e lastre lamiera ondulata.

Si precisa che tutti i magazzini sopradescritti sono in stato di abbandono.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - - Magazzini A-B-C-D-E-F ubicati a Velletri (RM) - Via Torre di Lazzaria 10, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In base alla relazione per la completezza dell'Avv. Rita Mastrogirolamo, la procedura appare completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Magazzino "A" (Part.lla 3 sub 1) confina a Nord, a Sud e ad Est con la part.lla 33, e ad Ovest con la Part.lla 2.

I Magazzini "B" (Part.lla 33 sub 5) confina a Nord con la part.lla 1, a Sud con il sub.2, a est con la part.lla 162 e ad Ovest con la part.lla 168.

Il Magazzino "C" (Part.lla 33 sub 6) confina a Nord con la part.lla 1, a Sud con la part.lla 168, a Est con la part.lla 162 e a Ovest con la part.lla 2.

Il Magazzino "D" (Part.lla 33 sub 7) confina a Nord con la part.lla 165, a Sud e a Ovest con la part.lla 168 e a Est con la part.lla 162.

Il Magazzino "E" (Part.lla 160 sub 1) confina con la part.lla 168.

Magazzino "F" (Part.lla 157 sub 1) confina con la part.lla 166.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino A	29,45 mq	44,65 mq	1,00	44,65 mq	2,90 m	T
Corte magazzino A	107,15 mq		0,10	10,71 mq		
Magazzino B	253,50 mq	303,45 mq	1,00	303,45 mq	4,75 m	T
Magazzino C	41,80 mq	66,83 mq	1,00	66,83 mq	2,30 m	T
Soffitta Magazzino C	10,70 mq	17,84 mq	0,20	3,57 mq	1,60 m	1
Magazzino D	188,50 mq	221,26 mq	1,00	221,26 mq	7,30 m	T
Magazzino E	197,40 mq	225,12 mq	1,00	225,12 mq	3,35 m	T
Magazzino F	109,40 mq	145,87 mq	1,00	145,87 mq	6,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1021,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1021,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 7 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 37.69.40 Reddito dominicale € 584,02 Reddito agrario € 155,74
Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 33 Qualità Fabbriato rurale Superficie (ha are ca) 00.81.10
Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 7 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 37.69.40 Reddito dominicale € 584,02 Reddito agrario € 155,74
Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 7 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 37.69.40 Reddito dominicale € 584,02 Reddito agrario € 155,74
Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 33 Qualità Fabbriato rurale Superficie (ha are ca) 00.81.10
Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 3 Qualità Fabbriato Rurale Superficie (ha are ca) 00.01.90
Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 3 Qualità Fabbriato rurale Superficie (ha are ca) 00.01.90
Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 33 Qualità Fabbriato rurale Superficie (ha are ca) 00.81.10
Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 33 Qualità Fabbriato rurale Superficie (ha are ca) 00.81.10
Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 24 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 16.51.40 Reddito dominicale € 255,86 Reddito agrario € 68,23

Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 24 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 16.51.40 Reddito dominicale € 255,86 Reddito agrario € 68,23
Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 24 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 16.51.40 Reddito dominicale € 255,86 Reddito agrario € 68,23
Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 3 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.01.90
Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 24 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 16.51.40 Reddito dominicale € 255,86 Reddito agrario € 68,23
Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 7 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 37.69.40 Reddito dominicale € 584,02 Reddito agrario € 155,74
Dal 09/03/1988 al 24/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 24 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 16.51.40 Reddito dominicale € 255,86 Reddito agrario € 68,23
Dal 09/03/1988 al 24/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 3 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.01.90
Dal 09/03/1988 al 24/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 7 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 37.69.40 Reddito dominicale € 584,02 Reddito agrario € 155,74
Dal 09/03/1988 al 24/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 33 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.81.10
Dal 24/06/2000 al 16/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 3 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.01.90
Dal 24/06/2000 al 16/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 33 Qualità ENTE URBANO

		Superficie (ha are ca) 00.81.10
Dal 24/06/2000 al 26/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 157 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.01.42
Dal 24/06/2000 al 26/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 160 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.23
Dal 26/01/2004 al 09/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 33, Sub. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 63 mq Rendita € 68,33 Piano T
Dal 26/01/2004 al 09/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 33, Sub. 7 Categoria C2 Cl.3, Cons. 190 mq Rendita € 206,07 Piano T
Dal 26/01/2004 al 09/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 3, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3 Rendita € 66,16 Piano T
Dal 26/01/2004 al 09/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 33, Sub. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 292 mq Rendita € 377,01 Piano T
Dal 29/01/2004 al 09/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 160, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 223 mq Rendita € 241,86 Piano T
Dal 29/01/2004 al 09/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 157, Sub. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 142 mq Rendita € 183,34 Piano T
Dal 09/02/2004 al 23/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 33, Sub. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 63 mq Rendita € 68,33 Piano T
Dal 09/02/2004 al 23/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 33, Sub. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 292 mq Rendita € 377,01
Dal 09/02/2004 al 23/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 3, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 61 mq Rendita € 66,16

		Piano T
Dal 09/02/2004 al 23/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 160, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 223 mq Rendita € 241,86 Piano T
Dal 09/02/2004 al 23/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 157, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 142 mq Rendita € 183,34 Piano T
Dal 09/02/2004 al 23/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 33, Sub. 7 Categoria C2 Cl.3, Cons. 190 mq Rendita € 206,07 Piano T
Dal 23/03/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 3, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 61 mq Superficie catastale 61 mq Rendita € 66,16 Piano T
Dal 23/03/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 160, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 223 mq Superficie catastale 223 mq Rendita € 241,86 Piano T
Dal 23/03/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 33, Sub. 7 Categoria C2 Cl.3, Cons. 190 mq Superficie catastale 190 mq Rendita € 206,07 Piano T
Dal 23/03/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 157, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 142 mq Superficie catastale 142 mq Rendita € 183,34 Piano T
Dal 23/03/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 33, Sub. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 292 mq Superficie catastale 292 mq Rendita € 377,01 Piano T
Dal 23/03/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 33, Sub. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 63 mq Rendita € 68,33 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	121	3	1		C2	3	61 mq	61 mq	66,16 €	T	
	121	33	5		C2	4	292 mq	292 mq	377,01 €	T	
	121	33	6		C2	3	63	63 mq	68,33 €	T	
	121	33	7		C2	3	190 mq	190 mq	206,07 €	T	
	121	157	1		C2	4	142	142 mq	183,34 €	T	
	121	160	1		C2	3	223 mq	223 mq	241,86 €	T	

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
121	3				ente urbano		00.01.90 mq			
121	33				ente urbano		00.81.10 mq			
121	157				ente urbano		00.01.42 mq			
121	160				ente urbano		00.02.23 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che la planimetria catastale relativa all'immobile distinto in catasto al F. 121 Part.lla 33 sub. 7 non risulta conforme allo stato di fatto, è quindi necessario effettuare un aggiornamento planimetrico.

STATO CONSERVATIVO

Tutti gli immobili non risultano utilizzati e versano in un avanzato stato di degrado.

PARTI COMUNI

La particella n. 33 sulla quale insistono i fabbricati distinti ai sub. 5,6 e 7 risulta parte comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I Magazzini censiti in catasto alle particelle 3 sub 1 e 33 sub 5,6,7, necessitano di servitù di passaggio nella part.lla 1

Il Magazzino censito in catasto alla particella 160 necessita di servitù di passaggio nelle part.lle 1, 33 e 169.

Il Magazzino censito in catasto alla particella 157 necessita di servitù di passaggio nelle part.lle 169 e 166.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di locali adibiti a magazzini e ricovero animali, facenti parte di una società cooperativa agricola, attualmente inutilizzati e in stato di degrado. Il complesso è formato da:

Magazzino "A" (Part.lla 3 sub1) realizzato in muratura portante in pietra con copertura a due falde in legno rivestita con coppi e tegole in laterizio. Il magazzino presenta un'altezza media di ml 2,90 ed è composto da un forno di mq 7,15 e due magazzini adibiti a ricovero per animali rispettivamente di mq 11,00 e 11,30. E' dotato di giardino esclusivo. Essendo l'immobile inutilizzato ed in avanzato stato di degrado, non presenta infissi né impianti di alcun tipo.

Magazzino "B" (Part.lla 33 sub5) Locale realizzato in muratura portante con copertura a due falde in legno rivestita con coppi in laterizio adibito a magazzino di mq 253,50 posto in adiacenza ad un fabbricato a destinazione d'uso residenziale. L'immobile presenta un'altezza di ml 4,75, la copertura in legno è in parte crollata e gli infissi in ferro risultano arrugginiti e fortemente danneggiati. Non sono presenti impianti.

Magazzino "C" (Part.lla 33 sub 6) Fabbricato , realizzato in muratura portante con copertura a due falde in legno rivestita in laterizio, composto da un deposito/porcilaia di mq 41,80, e piccionaia di mq 10,70. Presenta un'altezza di 2,33 ml, non è dotato di infissi o impianti.

Magazzino "D" (Part.lla 33 sub 7) Locale di mq 188,50 adibito a deposito realizzato con pilastri portanti in muratura e copertura con struttura in ferro e rivestimento con lamiera ondulate in acciaio. Presenta un'altezza di ml 7,30, non dispone di impianti e le tamponature esterne risultano incomplete o danneggiate.

Magazzino "E" (Part.lla 157 sub 1) Locale, adibito a deposito di mq 109,40 realizzato in muratura portante con copertura in legno e laterizi. L'immobile, quasi completamente nascosto dalla vegetazione, presenta un'altezza di ml 6,00, risulta fortemente danneggiato. Non dispone di impianti di alcun tipo.

Magazzino "F" (Part.lla 160 sub 1) Locale di mq 197,40 composto da tre magazzini, realizzato in muratura con copertura in ferro e lastre lamiera ondulata. Presenta un'altezza di ml 3,35, non dispone di impianti, è dotato di infissi obsoleti in legno, la struttura risulta danneggiata.

Si precisa che tutti i magazzini sopradescritti sono in stato di abbandono e non vengono utilizzati.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla società esecutata.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/2004 al 09/02/2004	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Edmondo Maria Capecelatro	09/03/1988	11651	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	26/03/1988		742
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri	25/03/1988	500	
Dal 09/02/2004 al 23/03/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piercarlo Caperrelli	09/02/2004	73359	23115
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	21/03/2011		944
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri			
Dal 23/03/2005	**** Omissis ****	VERBALE DI ASSEMBLEA DI PICCOLA SOCIETA' COOPERATIVA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PISTILLI PAOLO	23/03/2005	14860	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	18/10/2005		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 2 il 18/05/2007
Reg. gen. 3215 - Reg. part. 986
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 750.000,00
Percentuale interessi: 4,95 %
Rogante: CELESTE GIUSEPPE
Data: 14/05/2007
N° repertorio: 69576
N° raccolta: 21746

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Roma 2 il 11/12/2020
Reg. gen. 4859 - Reg. part. 3490
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Da quanto risulta riportato nel P.R.G. del Comune di Velletri e nelle relative Norme tecniche d'Attuazione, gli immobili ricadono in zona "E"- Aree destinate ad attività agricole (Art. 18 delle NTA). L'area su cui insistono i fabbricati ricade all'interno del PTPR e risulta tutelata ai sensi delle seguenti normative: ambiti di protezione delle attività venatorie (AFV, Bandite, ZAC, ZRC, FC) L.R. 02/05/1995 n°17, DCR 29/07/98 N°450.



REGOLARITÀ EDILIZIA

E' stato reperito presso gli uffici comunali di Velletri un Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili rilasciato da Comune di Velletri il 14/07/1975 Licenza n.17792 P.E. 3718. Dal grafico di progetto si evince che i fabbricati "A", "B", "C" e "D" risultano edificati in data anteriore alla presentazione del Nulla Osta, poiché rappresentati nella planimetria generale. L'edificio indicato come Fabbricato "F", se pur difforme per distribuzione degli spazi interni e per ubicazione all'interno del lotto, risulta ad oggi presente e rispetta le dimensioni progettuali.

Si precisa inoltre che il Fabbricato "D" non risulta conforme alla planimetria catastale. il tutto è meglio evidenziato nel grafico di rilievo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Torre di Lazzaria 10, piano T
Trattasi di locali adibiti a magazzini e ricovero animali, facenti parte di una società cooperativa agricola, attualmente inutilizzati e in stato di degrado. Il complesso è formato da: Magazzino "A" (Part.lla 3 sub1) realizzato in muratura portante in pietra con copertura a due falde in legno rivestita con coppi e tegole in laterizio. Il magazzino composto da un forno di mq 7,15 e due magazzini adibiti a ricovero per animali rispettivamente di mq 11,00 e 11,30. Magazzino "B" (Part.lla 33 sub5) Locale realizzato in muratura portante con copertura a due falde in legno rivestita con coppi in laterizio adibito a magazzino di mq 253,50 posto in adiacenza ad un fabbricato a destinazione d'uso residenziale. Magazzino "C" (Part.lla 33 sub 6) Fabbricato , realizzato in muratura portante con copertura a due falde in legno rivestita in laterizio, composto da un deposito/porcilaia di mq 41,80, e piccionaia di mq 10,70. Magazzino "D" (Part.lla 33 sub 7) Locale di mq 188,50 adibito a deposito realizzato con pilastri portanti in muratura e copertura con struttura in ferro e rivestimento con lamiera ondulate in acciaio. Magazzino "E" (Part.lla 157 sub 1) Locale, adibito a deposito di mq 109,40 realizzato in muratura portante con copertura in legno e laterizi. Magazzino "F" (Part.lla 160 sub 1) Locale di mq 197,40 composto da tre magazzini, realizzato in muratura con copertura in ferro e lastre lamiera ondulate. Si precisa che tutti i magazzini sopradescritti sono in stato di abbandono. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 3, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 121, Part. 33, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 121, Part. 33, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 121, Part. 33, Sub. 7, Categoria C2 - Fg. 121, Part. 157, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 121, Part. 160, Sub. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 121, Part. 3, Qualità ente urbano - Fg. 121, Part. 33, Qualità ente urbano - Fg. 121, Part. 157, Qualità ente urbano - Fg. 121, Part. 160, Qualità ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 204.292,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Velletri (RM) - Via Torre di Lazzaria 10, piano T	1021,46 mq	200,00 €/mq	€ 204.292,00	100,00%	€ 204.292,00
Valore di stima:					€ 204.292,00

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

Velletri, li 22/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Andreoli Veronica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - pratica edilizia 3718
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - n 17792
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Google maps
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Tavola del progetto
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali
- ✓ N° 10 Altri allegati - visure ipotecarie
- ✓ N° 10 Altri allegati - visure storiche
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di accesso

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Torre di Lazzaria 10, piano T
Trattasi di locali adibiti a magazzini e ricovero animali, facenti parte di una società cooperativa agricola, attualmente inutilizzati e in stato di degrado. Il complesso è formato da: Magazzino "A" (Part.lla 3 sub1) realizzato in muratura portante in pietra con copertura a due falde in legno rivestita con coppi e tegole in laterizio. Il magazzino composto da un forno di mq 7,15 e due magazzini adibiti a ricovero per animali rispettivamente di mq 11,00 e 11,30. Magazzino "B" (Part.lla 33 sub5) Locale realizzato in muratura portante con copertura a due falde in legno rivestita con coppi in laterizio adibito a magazzino di mq 253,50 posto in adiacenza ad un fabbricato a destinazione d'uso residenziale. Magazzino "C" (Part.lla 33 sub 6) Fabbricato , realizzato in muratura portante con copertura a due falde in legno rivestita in laterizio, composto da un deposito/porcilaia di mq 41,80, e piccionaia di mq 10,70. Magazzino "D" (Part.lla 33 sub 7) Locale di mq 188,50 adibito a deposito realizzato con pilastri portanti in muratura e copertura con struttura in ferro e rivestimento con lamiere ondulate in acciaio. Magazzino "E" (Part.lla 157 sub 1) Locale, adibito a deposito di mq 109,40 realizzato in muratura portante con copertura in legno e laterizi. Magazzino "F" (Part.lla 160 sub 1) Locale di mq 197,40 composto da tre magazzini, realizzato in muratura con copertura in ferro e lastre lamiera ondulata. Si precisa che tutti i magazzini sopradescritti sono in stato di abbandono. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 3, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 121, Part. 33, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 121, Part. 33, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 121, Part. 33, Sub. 7, Categoria C2 - Fg. 121, Part. 157, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 121, Part. 160, Sub. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 121, Part. 3, Qualità ente urbano - Fg. 121, Part. 33, Qualità ente urbano - Fg. 121, Part. 157, Qualità ente urbano - Fg. 121, Part. 160, Qualità ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da quanto risulta riportato nel P.R.G. del Comune di Velletri e nelle relative Norme tecniche d'Attuazione, gli immobili ricadono in zona "E"- Aree destinate ad attività agricole (Art. 18 delle NTA). L'area su cui insistono i fabbricati ricade all'interno del PTPR e risulta tutelata ai sensi delle seguenti normative: ambiti di protezione delle attività venatorie (AFV, Bandite, ZAC, ZRC, FC) L.R. 02/05/1995 n°17, DCR 29/07/98 N°450.

Valore di stima del bene: € 204.292,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 457/2020 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Torre di Lazzaria 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 3, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 121, Part. 33, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 121, Part. 33, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 121, Part. 33, Sub. 7, Categoria C2 - Fg. 121, Part. 157, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 121, Part. 160, Sub. 1, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 121, Part. 3, Qualità ente urbano - Fg. 121, Part. 33, Qualità ente urbano - Fg. 121, Part. 157, Qualità ente urbano - Fg. 121, Part. 160, Qualità ente urbano	Superficie	1021,46 mq
Stato conservativo:	Tutti gli immobili non risultano utilizzati e versano in un avanzato stato di degrado.		
Descrizione:	Trattasi di locali adibiti a magazzini e ricovero animali, facenti parte di una società cooperativa agricola, attualmente inutilizzati e in stato di degrado. Il complesso è formato da: Magazzino "A" (Part.lla 3 sub1) realizzato in muratura portante in pietra con copertura a due falde in legno rivestita con coppi e tegole in laterizio. Il magazzino composto da un forno di mq 7,15 e due magazzini adibiti a ricovero per animali rispettivamente di mq 11,00 e 11,30. Magazzino "B" (Part.lla 33 sub5) Locale realizzato in muratura portante con copertura a due falde in legno rivestita con coppi in laterizio adibito a magazzino di mq 253,50 posto in adiacenza ad un fabbricato a destinazione d'uso residenziale. Magazzino "C" (Part.lla 33 sub 6) Fabbricato , realizzato in muratura portante con copertura a due falde in legno rivestita in laterizio, composto da un deposito/porcilaia di mq 41,80, e piccionaia di mq 10,70. Magazzino "D" (Part.lla 33 sub 7) Locale di mq 188,50 adibito a deposito realizzato con pilastri portanti in muratura e copertura con struttura in ferro e rivestimento con lamiera ondulata in acciaio. Magazzino "E" (Part.lla 157 sub 1) Locale, adibito a deposito di mq 109,40 realizzato in muratura portante con copertura in legno e laterizi. Magazzino "F" (Part.lla 160 sub 1) Locale di mq 197,40 composto da tre magazzini, realizzato in muratura con copertura in ferro e lastre lamiera ondulata. Si precisa che tutti i magazzini sopradescritti sono in stato di abbandono.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 2 il 18/05/2007
Reg. gen. 3215 - Reg. part. 986
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 750.000,00
Percentuale interessi: 4,95 %
Rogante: CELESTE GIUSEPPE
Data: 14/05/2007
N° repertorio: 69576
N° raccolta: 21746

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Roma 2 il 11/12/2020
Reg. gen. 4859 - Reg. part. 3490
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

