

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nuzzo Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 589/2017 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Velletri (RM) - VIA DI COLLE ZIONI - 34- , piano S1-T-P	4
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Velletri (RM) - VIA DI COLLE ZIONI - 36, piano T	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - VIA DI COLLE ZIONI - 34-.....	5
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Velletri (RM) - VIA COLLE ZIONI,36--, piano T -PP	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Lotto 2	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	9
Consistenza	9
Dati Catastali	10
Precisazioni	10
Stato conservativo.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia.....	12
Lotto 3	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza	13

Dati Catastali.....	13
Stato conservativo.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Lotto 4	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità.....	15
Confini	15
Consistenza	15
Dati Catastali.....	16
Stato conservativo.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1.....	17
Lotto 2.....	18
Lotto 3.....	19
Lotto 4.....	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1.....	22
Lotto 2.....	22
Lotto 3.....	23
Lotto 4.....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 589/2017 del R.G.E.....	24
Lotto 1.....	24
Lotto 2.....	24
Lotto 3.....	25
Lotto 4.....	25



INCARICO

All'udienza del 18/09/2018, il sottoscritto Geom. Nuzzo Mario, con studio in Corso della Repubblica, 166 - 00049 - Velletri (RM), email mario-nuzzo@libero.it, PEC mario.nuzzo@geopec.it, Tel. 06 96 33 914, Fax 06 96 33 914, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Velletri (RM) - VIA DI COLLE ZIONI - 34- , piano S1-T-P
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Velletri (RM) - VIA DI COLLE ZIONI - 36, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - VIA DI COLLE ZIONI - 34-
- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a Velletri (RM) - VIA COLLE ZIONI,36--, piano T -PP

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DI COLLE ZIONI - 34- , PIANO S1-T-P

TRATTASI DI FABBRICATO AGRICOLO IN CORSO DI COSTRUZIONE SVILUPPANTESI SUI PIANI S/1 - PIANO TERRA E PIANO PRIMO-- ALLO STATO ATTUALE DETTO IMMOBILE-- DI CONSISTENTE SUPERFICIE E VOLUMETRIA --RISULTA ULTIMATO UNICAMENTE PER UNA SUPERFICIE AL PIANO TERRENO PARI A MQ. 352,18 CON DESTINAZIONE D'USO AD UFFICIO INVECE CHE SUPERFICIE AGRICOLA COSI' COME ASSENTITO DALLA COMPETENTE AMMINISTRAZIONE COMUNALE- PER QUANTO DETTO QUESTA SUPERFICIE COSTITUENTE TRE AMBIENTI DISTINTI DEVE ESSERE RICONDOTTA NEL PRISTINO STATO DI DESTINAZIONE D'USO SI' CHE IN FASE DI VALUTAZIONE LA STESSA AVRA' STIMA AL METRO QUADRATO UTILE PARI ALA VALUTAZIONE PER L'AGRICOLI CON UN DEPAUPERAMENTO PER METRO QUADRATO ATTUALE DI €. 1.000,00 CHE RAPPRESENTA- PER SOMMI CAPI -IL COSTO DELLA RICONDUZIONE NEL PRISTINO STATO.

PER QUANTO CONCERNE LE SUPERFICI RIMANENTI LE STESSE RISULTANO DI FATTO E SOTTO IL PROFILO CATASTALE ANCORA IN CORSO DI COSTRUZIONE-

SI DA COMUNQUE ATTO CHE L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE DEL PRESENTE LOTTO N°1 E' STATO OGGETTO DI PROPOSTA PER VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO A MEZZO ELABORATO GRAFICO PROGETTUALE AI SENSI DELL'ART. 5 -COMMA 1 DELLA L.R. 10/2011-

LO STESSO PROGETTO - IN SEGUITO- NON E' STATO REALZZATO-

SI AGGIUNGA CHE IN DATA 23 GIUGNO 2016 - L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI VELLETRI HA NOTIFICATO ALLA PARTE ESECUTATA INGIUNZIONE DI DEMOLIZIONE N° 271 - PROT. N. 22670 PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA ED IN DIFFORMITA' DI QUANTO PRECEDENTEMENTE ASSENTITO ED A TALE INGIUNZIONE NON E' STATO PROPOSTO RICORSO AL T.A.R.-

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DI COLLE ZIONI - 36, PIANO T

TRATTASI IN QUESTO CASO DI ALTRO FABBRICATO AGRICOLO AVENTE INGRESSO DALLA VIA DI COLLE ZIONI AL CIVICO 36-

IL FABBRICATO SI SVILUPPA SU UN UNICO PIANO TERRENO ED E' COSTITUITO DA TRE CANTINE CON SEPARATI INGRESSI ED UN VANO ESTERNO AD USO GABINETTO - TANTO RISULTA DALL'INDAGINE CATASTALE -

DI FATTO TRATTASI DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO CON ANNESSA UNA UNICA CANTINA MENTRE LE DUE RIMANENTI SONO STATE ABUSIVAMENTE ADIBITE A RESIDENZIALE CON VANO DI COMUNICAZIONE INTERNO -

MANUFATTO ABUSIVO - NON SANATO - NON SANABILE.

NECESSITA LA CONDUZIONE NEL PRISTINO STATO DI ACCATASTAMENTO E DESTINAZIONE D'USO - IL FABBRICATO AGRICOLO IN OGGETTO INSISTE SU APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO INDIVIDUATO CON LE PARTICELLE NN. 1108, 196, 195, 197 COME DA PLANIMETRIA ALLEGATA che fa parte di attinenza scoperta erimetrale unitamente al formando lotto n. 4--

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DI COLLE ZIONI - 34-

IL PRESENTE LOTTO E' RAPPRESENTATO DA TERRENO AGRICOLO -

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA COLLE ZIONI, 36--, PIANO T -PP

TRATTASI DI ANTICO FABBRICATO AGRICOLO ERETTO IN MURATURA ALLA ROMANA CON SOLAI MISTI IN LEGNO E TRAVI DI FERRO E TAVELLONI SVILUPPANTESI SUI PIANI TERRENO OVE E' POSTA LA ZONA GIORNO COSTITUITA DA AMPIA CUCINA ED ANNESSI LOCALI MAGAZZINI E PIANO PRIMO --CON ACCESSO DA SCALA ESTERNA-- ZONA NOTTE CON GABINETTO E DUE CAMERE - A TALE FABBRICATO AGRICOLO E' ANNESSO IL TERRENO CIRCOSTANTE UNITAMENTE AL LOTTO N. 2-

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 agricolo ubicato a Velletri (RM) - VIA DI COLLE ZIONI - 34- , piano S1-T-P

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

PER QUANTO DI COMPETENZA DELLO SCRIVENTE DETTA DOCUMENTAZIONE DOVREBBE ESSERE COMPLETA MA MANCA AL SOTTOSCRITTO LA RELAZIONE PER L'ESAME PRELIMINARE DEMANDATA ALL'AVV. VINCENZO CARTENY-

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

TITOLARI DELL'IMMOBILE DE QUO SONO GLI ESECUTATI BORRI GIANNI E MILLETTI DANIELA CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI-ATTESO IL TITOLO DI PROPRIETÀ RAPPRESENTATO DALL'ATTO DI ACQUISTO A ROGITO DEL NOTAIO PIERCARLO CAPARRELLI DI VELLETRI IN DATA 20-2-92.

CONFINI

IL COMPENDIO IMMOBILIARE E' POSTO A CONFINE CON LA SEDE VIARIA DI ACCESSO DENOMINATO VIA DI COLLE ZIONI E CON I REALIZZANDI SUCCESSIVI LOTTI NN. 2 E 3 -SALVO SE ALTRI O VARIATI CONFINI--

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	2475,00 mq	3000,00 mq	1,00	2475,00 mq	3,20 m	S/1 -PT - PP
Totale superficie convenzionale:					2475,00 mq	
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:					2475,00 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

NEL CALCOLO SI E' EGUALIATA LA SUPERFICIE DEL PIANO S/1 A QUELLA DEL PIANO TERRENO -



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	1116			F3						

Corrispondenza catastale

N.B.

NON SUSSISTE CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO ED I DATI RILEVATI DALLO SCRIVENTE IN SEDE DI INDAGINE CATASTALE - INVERO RISULTA INOLTRATO PRESSO L'U.T.E. DI ROMA TIPO MAPPALE N°240957 IN DATA 06 MARZO 2012 - QUINDI IN EPOCA ANTERIORE ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO - E CON QUESTO TIPO MAPPALE RISULTANO SOPPRESSE ALCUNE PARTICELLA E VARIATI I PARTICELLARI RESTANTI OLTRE CHE LE DIVIDENTI CATASTALI DI QUESTI - IN SIFFATTA MANIERA NON SUSSISTENDO CORRISPONDENZA TRA DATI CATASTALI DEL PIGNORAMENTO E DATI CATASTALI ATTUALI - A SOMMESSO PARERE DELLO SCRIVENTE - DOVREBBE ESSERE RETTIFICATO ED AGGIORNATO IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PUR SE - COME DETTO - L'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO è QUELLO INDICATO NELL'ATTO MEDESIMO CON DATI CATASTALI DIFFERENTI E/O INESISTENTI --

STATO CONSERVATIVO

IN CORSO DI COSTRUZIONE PER QUANTO CONCERNE LA PARTE INTERNA DELLO STABILE MENTRE ESTERIORMENTE IL FABBRICATO RISULTA COMPLETATO COME DA ALLEGATA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA -



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

NELLA FATTISPECIE TRATTASI DI FABBRICATO ERETTO CON STRUTTURA PORTANTE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO E COPERTURA A FALDE E/O LASTRICO - ESTERNAMENTE APPARE TOTALMENTE RIFINITO MENTRE ALL'INTERNO E' TUTTO DA ULTIMARE AD ECCEZIONE DELLE SUPERFICI GIA' INDICATE PER LE QUALI NECESSITA LA RICONDUZIONE NEL PRISTINO

STATO ATTESA LA REALIZZAZIONE IN DIFFORMITA' DALL'"ASSENTITO-

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAGLI ESECUTATI E PROPRIO NUCLEO FAMILIARE



PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

NORMATIVA URBANISTICA

IL TERRENO SU CUI INSISTE IL FABBRICATO E' DI NATURA AGRICOLA- E NEL P.R.G. DEL COMUNE DI VELLETRI E' INSERITO IN ZONA "E AGRICOLA - TIPO C" CON INDICE DI EDIFICABILITA' PARI A 0,10 MC/MQ DI CUI 0,03 ABITATIVI E 0,07 AGRICOLI-

REGOLARITÀ EDILIZIA

IL COMPENDIO E' STATO REALIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA N. 194/02 PER LA COSTRUZIONE DI EDIFICIO AGRICOLO, RINNOVO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 86/06 E VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 170/10--

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.



NON SUSSISTE CORRISPONDENZA-ATTESA DLA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO RILEVATA -

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Velletri (RM) - VIA DI COLLE ZIONI - 36, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

PER QUANTO DI COMPETENZA DELLO SCRIVENTE DETTA DOCUMENTAZIONE DOVREBBE ESSERE COMPLETA MA MANCA AL SOTTOSCRITTO LA RELAZIONE PER L'ESAME PRELIMINARE DEMANDATA ALL'AVV. VINCENZO CARTENY-

TITOLARITÀ

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

- BORRI GIANNI (Proprietà 1/1)

TITOLARI DELL'IMMOBILE DE QUO SONO GLI ESECUTATI BORRI GIANNI E MILLETTI DANIELA CIASCUNO PERI PROPRI DIRITTI-

CONFINI

IL COMPENDIO IMMOBILIARE E' POSTO A CONFINE CON LA SEDE VIARIA DI ACCESSO DENOMINATO VIA DI COLLE ZIONI E CON IL REALIZZANDO SUCCESSIVO LOTTIO N. 3 ED IL ,OTTO 1-- -SALVO SE ALTRI O VARIATI CONFINI--

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	192,00 mq	200,00 mq	1,00	192,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:						192,00 mq
Incidenza condominiale:						0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:						192,00 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	199			C2	3	150	186 mq	159,43 €	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	
84	1108				Vigneto	2	01.77.17 mq	251,63 €	146,4 €		
84	196				Seminativo	3	440,00 mq	1,02 €	1,02 €		
84	195				Pascolo	2	1420,00 mq	1,47 €	0,44 €		
84	197				Pascolo	3	320 mq	0,15 €	0,05 €		

Corrispondenza catastale

N.B.

NON SUSSISTE CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO ED I DATI RILEVATI DALLO SCRIVENTE IN SEDE DI INDAGINE CATASTALE - INVERO RISULTA INOLTRATO PRESSO L'U.T.E. DI ROMA TIPO MAPPALE N°240957 IN DATA 06 MARZO 2012 - QUINDI IN EPOCA ANTERIORE ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO - E CON QUESTO TIPO MAPPALE RISULTANO SOPPRESSE ALCUNE PARTICELLA E VARIATI I PARTICELLARI RESTANTI OLTRE CHE LE DIVIDENTI DI QUESTI -

IN SIFFATTA MANIERA NON SUSSISTENDO CORRISPONDENZA TRA DATI CATASTALI DEL PIGNORAMENTO E DATI CATASTALI ATTUALI - A SOMMESSO PARERE DELLO SCRIVENTE - DOVREBBE ESSERE RETTIFICATO ED AGGIORNATO IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PUR SE - COME DETTO- L'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO è QUELLO INDICATO NELL'ATTO MEDESIMO CON DATI CATASTALI DIFFERENTI E/O INESISTENTI -

SI PRECIA ANCORA CHE IL TERRENO PERIMETRALE A DETTO FABBRICATO RESTA DI PERTINENZA INDIVISA DELLO STESSO FABBRICATO E DEL FABBRICATO DI CUI ALLA PARTICELLA N° 199 CHE ANDRA' A FORMARE IL LOTTO N° 4 --

IN MERITO A TALE LOTTO N° 2 E' IL CASO DI SEGNALARE CHE TRATTASI DI FABBRICATO NON INTRODOTTO IN MAPPA E DISTINTO DAL FABBRICATO DI CUI ALLA PARTICELLA 199 A FORMARE IL LOTTO N° 4 --

PRECISAZIONI

SI TENGA NEL DEBITO CONTO CHE IN QUESTO LOTTO N. 2 OLTRE CHE IL TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO AGRICOLO TRASFORMATO POI IN RESIDENZIALE, SUSSISTE ALTRO FABBRICAATO VETUSTO E CARENTE NELLA STRUTTURA E NELLA STATICHE CHE - A PARERE DELLO SCRIVENTE - DOVEVA ESSERE IL VECCHIO FABBRICATO AGRICOLO PADRONALE - DETTA STRUTTURA ANCORA ESISTENTE E' STATA DICHIARATA IN DEMOLIZIONE DA PARTE ESECUTATA NEL GRAFICO PROGETTUALE MA POI NON PIU' ABBATTUTA E PER TALE MOTIVO ANDRA' A FORMARE IL LOTTO DI VENDITA N. 4-

STATO CONSERVATIVO

IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

NELLA FATTISPECIE TRATTASI DI FABBRICATO ERETTO CON STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA DI BLOCCHETTI DI TUFO E COPERTURA A FALDE DI TETTO - - ESTERNAMENTE APPARE TOTALMENTE RIFINITO MENTRE ALL'INTERNO OLTRE CHE TUTTO COMPLETAMENTE RIFINITO SUSSISTE LA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO CHE COLLOCA LO STESSO IMMOBILE NELLA CONDIZIONE DI ABUSIVO - NON SANATO E NON SANABILE -

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA FAR PARTE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE DI FONDO RUSTICO STIPULATO DA BORRI CLAUDIA CON GLI ESECUTATI E REGISTRATO IN DATA 13 MAGGIO 2016- DETTO CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO HA LA DURATA DI ANNI 15 A FAR DATA DAL 03 MAGGIO 2016- SCADENZA ANNO 2031--ED ANDRA' AD INTERESSARE ANCHE IL LOTTO N. 3 E 4---

PROVENIENZE VENTENNIALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

NORMATIVA URBANISTICA

IL TERRENO SU CUI INSISTE IL FABBRICATO E' PREVALENTEMENTE DI NATURA AGRICOLA--

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**



REGOLARITÀ EDILIZIA

TRATTASI DI VECCHIA VOLUMETRIA ESISTENTE IN EPOCA ANTERIORE AL 1° SETTEMBRE 1967 E CHE HA SUBITO OPERE DI RISTRUTTURAZIONE E RIPRISTINO IN ASSENZA DI CONCESSIONE E- PERTANTO- DEVE ESSERE RICONDOTTO AL PRISTINO STATO-IN CONSIDERAZIONE DEL FATTO CHE LA SUPERFICIE AGRICOLA E' STATA TRASFORMATA IN RESIDENZIALE CON ABUSO NON SANATO E NON SANABILE-

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.

NON SUSSISTE CORRISPONDENZA-

COSTO DI RIPRISTINO €. 20.000,00

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - VIA DI COLLE ZIONI - 34-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

PER QUANTO DI COMPETENZA DELLO SCRIVENTE DETTA DOCUMENTAZIONE DOVREBBE ESSERE COMPLETA MA MANCA AL SOTTOSCRITTO LA RELAZIONE PER L'ESAME PRELIMINARE DEMANDATA ALL'AVV. VINCENZO CARTENY-

TITOLARITÀ

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

- BORRI GIANNI (Proprietà 1/1)

TITOLARI DELL'IMMOBILE DE QUO SONO GLI ESECUTATI BORRI GIANNI E MILLETTI DANIELA CIASCUNO PERI PROPRI DIRITTI-

CONFINI

IL COMPENDIO IMMOBILIARE E' POSTO A CONFINE CON I FORMATI LITTI NN. 1 E 2 - PARTICELLE 179 E 149 DEL FOGLIO N. 84--SALVO SE ALTRI O VARIATI CONFINI-



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	29642,00 mq	29642,00 mq	1,00	29642,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:					29642,00 mq	
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:					29642,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
84	171						340,00 mq			
84	170						3680,00 mq			
84	172						2880,00 mq			
84	173						2030,00 mq			
84	175						3580,00 mq			
84	1232						16532,00 mq			
84	176						600,00 mq			

Corrispondenza catastale

N.B.

NON SUSSISTE CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO ED I DATI RILEVATI DALLO SCRIVENTE IN SEDE DI INDAGINE CATASTALE - INVERO RISULTA INOLTRATO PRESSO L'U.T.E. DI ROMA TIPO MAPPALE N°240957 IN DATA 06 MARZO 2012 - QUINDI IN EPOCA ANTERIORE ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO - E

CON QUESTO TIPO MAPPALE RISULTANO SOPPRESSE ALCUNE PARTICELLA E VARIATI I PARTICELLARI RESTANTI OLTRE CHE LE DIVIDENTI DI QUESTI-
IN SIFFATTA MANIERA NON SUSSISTENDO CORRISPONDENZA TRA DATI CATASTALI DEL PIGNORAMENTO E DATI CATASTALI ATTUALI - A SOMMESSO PARERE DELLO SCRIVENTE - DOVREBBE ESSERE RETTIFICATO ED AGGIORNATO IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PUR SE - COME DETTO- L'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO è QUELLO INDICATO NELL'ATTO MEDESIMO CON DATI CATASTALI DIFFERENTI-

STATO CONSERVATIVO

INCOLTO - SODIVO

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBIOE RISULTA OCCUPATO CON CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO REGISTRATO IL 19 MAGGIO 2016 PER LA DURATA DI ANNI 15 - SCADENZA ANNO 2031--

PROVENIENZE VENTENNIALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

NORMATIVA URBANISTICA

IL TERRENO E' PREVALENTEMENTE DI NATURA AGRICOLA--

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a Velletri (RM) - VIA COLLE ZIONI,36--, piano T -PP

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
- Proprietà 1/1)

TITOLARI DELL'IMMOBILE RISULTANO I SIGG. BORRI E MILLETTI CISCUNO PER I PROPRI DIRITTI -

CONFINI

DETTO LOTTO N. 4 E' POSTO A CONFINE CON LA SEDE VIARIA INTERPODERALE DI ACCESSO, CON IL LOTTO N. 1 E LOTTO N. 3 -

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	186,00 mq	186,00 mq	100,00	186,00 mq	0,00 m	PT -PP
Totale superficie convenzionale:				186,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				186,00 mq		



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	84	199			C2	3	186	186 mq	159,43 €	PT - PP		

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		
84	1108											
84	196											
84	197											
84	195											

STATO CONSERVATIVO

FABBRICATO AGRICOLO IN CATTIVO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE -

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ANTICO FABBRICATO AGRICOLO ERETTO IN MURATURA ALLA ROMANA CON MISTO DI PIETRAME -

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/05/2016
- Scadenza contratto: 13/05/2031

Canoni di locazione
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Canone mensile: € 892,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

TRATTASI DI FABBRICATO RURALE DI REMOTA COSTRUZIONE -

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Velletri (RM) - VIA DI COLLE ZIONI - 34- , piano S1-T-P
TRATTASI DI FABBRICATO AGRICOLO IN CORSO DI COSTRUZIONE SVILUPPANTESI SUI PIANI S/1 - PIANO TERRA E PIANO PRIMO-- ALLO STATO ATTUALE DETTO IMMOBILE-- DI CONSISTENTE SUPERFICIE E VOLUMETRIA --RISULTA ULTIMATO UNICAMENTE PER UNA

SUPERFICIE AL PIANO TERRENO PARI A MQ. 352,18 CON DESTINAZIONE D'USO AD UFFICIO INVECE CHE SUPERFICIE AGRICOLA COSI' COME ASSENTITO DALLA COMPETENTE AMMINISTRAZIONE COMUNALE- PER QUANTO DETTO QUESTA SUPERFICIE COSTITUENTE TRE AMBIENTI DISTINTI DEVE ESSERE RICONDOTTA NEL PRISTINO STATO DI DESTINAZIONE D'USO SI' CHE IN FASE DI VALUTAZIONE LA STESSA AVRA' STIMA AL METRO QUADRATO UTILE PARI ALA VALUTAZIONE PER L'AGRICOLIO CON UN DEPAUPERAMENTO PER METRO QUADRATO ATTUALE DI €. 1.000,00 CHE RAPPRESENTA- PER SOMMI CAPI -IL COSTO DELLA RICONDUZIONE NEL PRISTINO STATO. PER QUANTO CONCERNE LE SUPERFICI RIMANENTI LE STESSE RISULTANO DI FATTO E SOTTO IL PROFILO CATASTALE ANCORA IN CORSO DI COSTRUZIONE- SI DA COMUNQUE ATTO CHE L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE DEL PRESENTE LOTTO N°1 E' STATO OGGETTO DI PROPOSTA PER VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO A MEZZO ELABORATO GRAFICO PROGETTUALE AI SENSI DELL'ART. 5 -COMMA 1 DELLA L.R. 10/2011- LO STESSO PROGETTO - IN SEGUITO- NON E' STATO REALZZATO- SI AGGIUNGA CHE IN DATA 23 GIUGNO 2016 - L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI VELLETRI HA NOTIFICATO ALLA PARTE ESECUTATA INGIUNZIONE DI DEMOLIZIONE N° 271 - PROT. N. 22670 PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA ED IN DIFFORMITA' DI QUANTO PRECEDENTEMENTE ASSENTITO ED A TALE INGIUNZIONE NON E' STATO PROPOSTO RICORSO AL T.A.R.-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 1116, Categoria F3Valore di stima del bene: € 2.103.750,00

METODO SINTETICO COMPARATIVO RIFERITO A VOLUMETRIE E SUPERFICI IN CORSO DI COSTRUZIONE -

ONERI PARI AD €. 105.000,00 PER LA CONDUZIONE DELL'ABUSO AL PRISTINO STATO -

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo Velletri (RM) - VIA DI COLLE ZIONI - 34- , piano S1-T-P	2475,00 mq	850,00 €/mq	€ 2.103.750,00	100,00%	€ 2.103.750,00
Valore di stima:					€ 2.103.750,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Velletri (RM) - VIA DI COLLE ZIONI - 36, piano T TRATTASI IN QUESTO CASO DI ALTRO FABBRICATO AGRICOLO AVENTE INGRESSO DALLA VIA DI COLLE ZIONI AL CIVICO 36- IL FABBRICATO SI SVILUPPA SU UN UNICO PIANO TERRENO ED E' COSTITUITO DA TRE CANTINE CON SEPARATI INGRESSI ED UN VANO ESTERNO AD USO GABINETTO - TANTO RISULTA DALL'INDAGINE CATASTALE- DI FATTO TRATTASI DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO CON ANNESSA UNA UNICA CANTINA MENTRE LE DUE RIMANENTI SONO STATE ABUSIVAMENTE ADIBITE A RESIDENZIALE CON VANO DI COMUNICAZIONE INTERNO - MANUFATTO ABUSIVO- NON SANATO- NON SANABILE. NECESSITA LA CONDUZIONE NEL PRISTINO STATO DI ACCATASTAMENTO E DESTINAZIONE D'USO- IL FABBRICATO AGRICOLO IN OGGETTO INSISTE SU APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO INDIVIDUATO CON LE PARTICELLE NN. 1108, 196, 195, 197 COME DA PLANIMETRIA ALLEGATA che fa parte di attinenza scoperta erimetrale unitamente al

formando lotto n. 4--

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 199, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 1108, Qualità Vigneto - Fg. 84, Part. 196, Qualità Seminativo - Fg. 84, Part. 195, Qualità Pascolo - Fg. 84, Part. 197, Qualità Pascolo
Valore di stima del bene: € 384.000,00

METODO SINTETICO COMPARATIVO RIFERITO A VOLUMETRIE E SUPERFICI RISTRUTTURATE-

ONERI PARI AD €. 20.000,00 PER LA CONDUZIONE DELL'ABUSO AL PRISTINO STATO.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo Velletri (RM) - VIA DI COLLE ZIONI - 36, piano T	192,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 384.000,00	100,00%	€ 384.000,00
Valore di stima:					€ 384.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - VIA DI COLLE ZIONI - 34-

IL PRESENTE LOTTO E' RAPPRESENTATO DA TERRENO AGRICOLO -

Identificato al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 171 - Fg. 84, Part. 170 - Fg. 84, Part. 172 - Fg. 84, Part. 173 - Fg. 84, Part. 175 - Fg. 84, Part. 1232 - Fg. 84, Part. 176
Valore di stima del bene: € 296.420,00

METODO SINTETICO COMPARATIVO -

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Velletri (RM) - VIA DI COLLE ZIONI - 34-	29642,00 mq	10,00 €/mq	€ 296.420,00	100,00%	€ 296.420,00
Valore di stima:					€ 296.420,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a Velletri (RM) - VIA COLLE ZIONI,36--, piano T -
PP TRATTASI DI ANTICO FABBRICATO AGRICOLO ERETTO IN MURATURA ALLA ROMANA CON SOLAI MISTI IN LEGNO E TRAVI DI FERRO E TAVELLONI SVILUPPANTESI SUI PIANI TERRENO OVE E' POSTA LA ZONA GIORNO COSTITUITA DA AMPIA CUCINA ED ANNESSI LOCALI MAGAZZINI E PIANO PRIMO--CON ACCESSO DA SCALA ESTERNA-- ZONA NOTTE CON

GABINETTO E DUE CAMERE- A TALE FABBRICATO AGRICOLO E' ANNESSO IL TERRENO CIRCOSTANTE UNITAMENTE AL LOTTO N. 2-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 199, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 1108 - Fg. 84, Part. 196 - Fg. 84, Part. 197 - Fg. 84, Part. 195 Valore di stima del bene: € 186.000,00

SINTETICO COMPARATIVO-



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totalle
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo Velletri (RM) - VIA COLLE ZIONI,36--, piano T -PP	186,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 186,00	100,00%	€ 186.000,00
Valore di stima:					€ 186.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

SI SEGNALA LA MANCATA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI RILEVATI IN SEDE DI ACCERTAMENTO ED I DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE -



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 27/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Nuzzo Mario

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto

- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE DEI LOTTI
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Altri allegati



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Velletri (RM) - VIA DI COLLE ZIONI - 34-, piano S1-T-

P

TRATTASI DI FABBRICATO AGRICOLO IN CORSO DI COSTRUZIONE SVILUPPANTESI SUI PIANI S/1 - PIANO TERRA E PIANO PRIMO-- ALLO STATO ATTUALE DETTO IMMOBILE-- DI CONSISTENTE SUPERFICIE E VOLUMETRIA --RISULTA ULTIMATO UNICAMENTE PER UNA SUPERFICIE AL PIANO TERRENO PARI A MQ. 352,18 CON DESTINAZIONE D'USO AD UFFICIO INVECE CHE SUPERFICIE AGRICOLA COSI' COME ASSENTITO DALLA COMPETENTE AMMINISTRAZIONE COMUNALE- PER QUANTO DETTO QUESTA SUPERFICIE COSTITUENTE TRE AMBIENTI DISTINTI DEVE ESSERE RICONDOTTA NEL PRISTINO STATO DI DESTINAZIONE D'USO SI' CHE IN FASE DI VALUTAZIONE LA STESSA AVRA' STIMA AL METRO QUADRATO UTILE PARI ALA VALUTAZIONE PER L'AGRICOLI CON UN DEPAUPERAMENTO PER METRO QUADRATO ATTUALE DI €. 1.000,00 CHE RAPPRESENTA- PER SOMMI CAPI -IL COSTO DELLA RICONDUZIONE NEL PRISTINO STATO. PER QUANTO CONCERNE LE SUPERFICI RIMANENTI LE STESSE RISULTANO DI FATTO E SOTTO IL PROFILO CATASTALE ANCORA IN CORSO DI COSTRUZIONE- SI DA COMUNQUE ATTO CHE L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE DEL PRESENTE LOTTO N°1 E' STATO OGGETTO DI PROPOSTA PER VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO A MEZZO ELABORATO GRAFICO PROGETTUALE AI SENSI DELL'ART. 5 -COMMA 1 DELLA L.R. 10/2011- LO STESSO PROGETTO - IN SEGUITO- NON E' STATO REALZZATO- SI AGGIUNGA CHE IN DATA 23 GIUGNO 2016 - L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI VELLETRI HA NOTIFICATO ALLA PARTE ESECUTATA INGIUNZIONE DI DEMOLIZIONE N° 271 - PROT. N. 22670 PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA ED IN DIFFORMITA' DI QUANTO PRECEDENTEMENTE ASSENTITO ED A TALE INGIUNZIONE NON E' STATO PROPOSTO RICORSO AL T.A.R.- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 1116, CATEGORIA F3 Destinazione urbanistica: IL TERRENO SU CUI INSISTE IL FABBRICATO E' DI NATURA AGRICOLA- E NEL P.R.G. DEL COMUNE DI VELLETRI E' INSERITO IN ZONA "E AGRICOLA - TIPO C" CON INDICE DI EDIFICABILITA' PARI A 0,10 MC/MQ DI CUI 0,03 ABITATIVI E 0,07 AGRICOLI-

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Velletri (RM) - VIA DI COLLE ZIONI - 36, piano T

TRATTASI IN QUESTO CASO DI ALTRO FABBRICATO AGRICOLO AVENTE INGRESSO DALLA VIA DI COLLE ZIONI AL CIVICO 36- IL FABBRICATO SI SVILUPPA SU UN UNICO PIANO TERRENO ED E' COSTITUITO DA TRE CANTINE CON SEPARATI INGRESSI ED UN VANO ESTERNO AD USO GABINETTO - TANTO RISULTA DALL'INDAGINE CATASTALE- DI FATTO TRATTASI DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO CON ANNESSA UNA UNICA CANTINA MENTRE LE DUE RIMANENTI SONO STATE ABUSIVAMENTE ADIBITE A RESIDENZIALE CON VANO DI COMUNICAZIONE INTERNO - MANUFATTO ABUSIVO- NON SANATO- NON SANABILE. NECESSITA LA CONDUZIONE NEL PRISTINO STATO DI ACCATASTAMENTO E DESTINAZIONE D'USO- IL FABBRICATO AGRICOLO IN OGGETTO INSISTE SU APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO INDIVIDUATO CON LE PARTICELLE NN. 1108, 196, 195, 197 COME DA PLANIMETRIA ALLEGATA che fa parte di attinenza scoperta erimetrale unitamente al formando lotto n. 4--

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 199, CATEGORIA C2 al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 1108, Qualità Vigneto - Fg. 84, Part. 196, Qualità Seminativo - Fg. 84, Part. 195, Qualità

Pascolo - Fg. 84, Part. 197, Qualità Pascolo
Destinazione urbanistica: IL TERRENO SU CUI INSISTE IL FABBRICATO E'
PREVALENTEMENTE DI NATURA AGRICOLA--

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - VIA DI COLLE ZIONI - 34-
IL PRESENTE LOTTO E' RAPPRESENTATO DA TERRENO AGRICOLO-
Identificato al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 171 - Fg. 84, Part. 170 - Fg. 84, Part. 172 - Fg. 84,
Part. 173 - Fg. 84, Part. 175 - Fg. 84, Part. 1232 - Fg. 84, Part. 176
Destinazione urbanistica: IL TERRENO E' PREVALENTEMENTE DI NATURA AGRICOLA--

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a Velletri (RM) - VIA COLLE ZIONI,36--, piano T -PP
TRATTASI DI ANTICO FABBRICATO AGRICOLO ERETTO IN MURATURA ALLA ROMANA CON
SOLAI MISTI IN LEGNO E TRAVI DI FERRO E TAVELLONI SVILUPPANTESI SUI PIANI TERRENO
OVE E' POSTA LA ZONA GIORNO COSTITUITA DA AMPIA CUCINA ED ANNESSI LOCALI
MAGAZZINI E PIANO PRIMO--CON ACCESO DA SCALA ESTERNA-- ZONA NOTTE CON
GABINETTO E DUE CAMERE- A TALE FABBRICATO AGRICOLO E' ANNESSO IL TERRENO
CIRCOSTANTE UNITAMENTE AL LOTTO N. 2-
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 199, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 84,
Part. 1108 - Fg. 84, Part. 196 - Fg. 84, Part. 197 - Fg. 84, Part. 195

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 589/2017 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Velletri (RM) - VIA DI COLLE ZIONI - 34- , piano S1-T-P		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 1116, Categoria F3	Superficie	2475,00 mq
Stato conservativo:	IN CORSO DI COSTRUZIONE PER QUANTO CONCERNE LA PARTE INTERNA DELLO STABILE MENTRE ESTERIORMENTE IL FABBRICATO RISULTA COMPLETATO COME DA ALLEGATA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA-		
Descrizione:	TRATTASI DI FABBRICATO AGRICOLO IN CORSO DI COSTRUZIONE SVILUPPANTESI SUI PIANI S/1 - PIANO TERRA E PIANO PRIMO-- ALLO STATO ATTUALE DETTO IMMOBILE-- DI CONSISTENTE SUPERFICIE E VOLUMETRIA --RISULTA ULTIMATO UNICAMENTE PER UNA SUPERFICIE AL PIANO TERRENO PARI A MQ. 352,18 CON DESTINAZIONE D'USO AD UFFICIO INVECE CHE SUPERFICIE AGRICOLA COSI' COME ASSENTITO DALLA COMPETENTE AMMINISTRAZIONE COMUNALE- PER QUANTO DETTO QUESTA SUPERFICIE COSTITUENTE TRE AMBIENTI DISTINTI DEVE ESSERE RICONDOTTA NEL PRISTINO STATO DI DESTINAZIONE D'USO SI' CHE IN FASE DI VALUTAZIONE LA STESSA AVRA' STIMA AL METRO QUADRATO UTILE PARI ALA VALUTAZIONE PER L'AGRICOLÒ CON UN DEPAUPERAMENTO PER METRO QUADRATO ATTUALE DI €. 1.000,00 CHE RAPPRESENTA- PER SOMMI CAPI -IL COSTO DELLA RICONDUZIONE NEL PRISTINO STATO. PER QUANTO CONCERNE LE SUPERFICI RIMANENTI LE STESE RISULTANO DI FATTO E SOTTO IL PROFILO CATASTALE ANCORA IN CORSO DI COSTRUZIONE- SI DA COMUNQUE ATTO CHE L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE DEL PRESENTE LOTTO N°1 E' STATO OGGETTO DI PROPOSTA PER VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO A MEZZO ELABORATO GRAFICO PROGETTUALE AI SENSI DELL'ART. 5 -COMMA 1 DELLA L.R. 10/2011- LO STESSO PROGETTO - IN SEGUITO- NON E' STATO REALIZZATO- SI AGGIUNGA CHE IN DATA 23 GIUGNO 2016 - L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI VELLETRI HA NOTIFICATO ALLA PARTE ESECUTATA INGIUNZIONE DI DEMOLIZIONE N° 271 - PROT. N. 22670 PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA ED IN DIFFORMITA' DI QUANTO PRECEDENTEMENTE ASSENTITO ED A TALE INGIUNZIONE NON E' STATO PROPOSTO RICORSO AL T.A.R.-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAGLI ESECUTATI E PROPRIO NUCLEO FAMILIARE		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Velletri (RM) - VIA DI COLLE ZIONI - 36, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 199, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 1108, Qualità Vigneto - Fg. 84, Part. 196, Qualità Seminativo - Fg. 84, Part. 195, Qualità Pascolo - Fg. 84, Part. 197, Qualità Pascolo	Superficie	192,00 mq

Stato conservativo:	IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE-
Descrizione:	TRATTASI IN QUESTO CASO DI ALTRO FABBRICATO AGRICOLO AVENTE INGRESSO DALLA VIA DI COLLE ZIONI AL CIVICO 36- IL FABBRICATO SI SVILUPPA SU UN UNICO PIANO TERRENO ED E' COSTITUITO DA TRE CANTINE CON SEPARATI INGRESSI ED UN VANO ESTERNO AD USO GABINETTO - TANTO RISULTA DALL'INDAGINE CATASTALE- DI FATTO TRATTASI DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO CON ANNESSA UNA UNICA CANTINA MENTRE LE DUE RIMANENTI SONO STATE ABUSIVAMENTE ADIBITE A RESIDENZIALE CON VANO DI COMUNICAZIONE INTERNO - MANUFATTO ABUSIVO- NON SANATO- NON SANABILE. NECESSITA LA CONDUZIONE NEL PRISTINO STATO DI ACCATASTAMENTO E DESTINAZIONE D'USO- IL FABBRICATO AGRICOLO IN OGGETTO INSISTE SU APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO INDIVIDUATO CON LE PARTICELLE NN. 1108, 196, 195, 197 COME DA PLANIMETRIA ALLEGATA che fa parte di attinenza scoperta erimetrale unitamente al formando lotto n. 4--
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA FAR PARTE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE DI FONDO RUSTICO STIPULATO DA BORRI CLAUDIA CON GLI ESECUTATI E REGISTRATO IN DATA 13 MAGGIO 2016- DETTO CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO HA LA DURATA DI ANNI 15 A FAR DATA DAL 03 MAGGIO 2016- SCADENZA ANNO 2031--ED ANDRA' AD INTERESSARE ANCHE IL LOTTO N. 3 E 4---

LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Velletri (RM) - VIA DI COLLE ZIONI - 34-		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 171 - Fg. 84, Part. 170 - Fg. 84, Part. 172 - Fg. 84, Part. 173 - Fg. 84, Part. 175 - Fg. 84, Part. 1232 - Fg. 84, Part. 176	Superficie	29642,00 mq
Stato conservativo:	INCOLTO - SODIVO		
Descrizione:	IL PRESENTE LOTTO E' RAPPRESENTATO DA TERRENO AGRICOLO-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBIOE RISULTA OCCUPATO CON CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO REGISTRATO IL 19 MAGGIO 2016 PER LA DURATA DI ANNI 15 - SCADENZA ANNO 2031--		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Velletri (RM) - VIA COLLE ZIONI,36--, piano T -PP		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 199, CATEGORIA C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 1108 - Fg. 84, Part. 196 - Fg. 84, Part. 197 - Fg. 84, Part. 195	Superficie	186,00 mq

Stato conservativo:	FABBRICATO AGRICOLO IN CATTIVO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE-
Descrizione:	TRATTASI DI ANTICO FABBRICATO AGRICOLO ERETTO IN MURATURA ALLA ROMANA CON SOLAI MISTI IN LEGNO E TRAVI DI FERRO E TAVELLONI SVILUPPANTESI SUI PIANI TERRENO OVE E' POSTA LA ZONA GIORNO COSTITUITA DA AMPIA CUCINA ED ANNESSI LOCALI MAGAZZINI E PIANO PRIMO --CON ACCESSO DA SCALA ESTERNA-- ZONA NOTTE CON GABINETTO E DUE CAMERE- A TALE FABBRICATO AGRICOLO E' ANNESSO IL TERRENO CIRCOSTANTE UNITAMENTE AL LOTTO N. 2-
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

