

668 | 13

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotti formati dal sottoscritto, sono di fatto già esistenti e costituiti, come già nei rispettivi atti di provenienza. Gli stessi lotti sono ricadenti in Comuni diversi e non presentano connessione tra loro.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via di Vigna Baldi n.16, piano T
 Abitazione in villino sviluppantesi su unico livello, composto da ingresso/disimpegno, zona pranzo/soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni, con annesso giardino esterno e locale deposito attrezzi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 678, Categoria A7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 281.300,00
 La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e presso l' O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare), riferite al 2° semestre 2015, prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima. Dal presente valore sono stati già detratti gli oneri ed i costi necessari per la eventuale definizione del condono edilizio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Velletri (RM) - Via di Vigna Baldi n.16, piano T	194,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 281.300,00	100,00	€ 281.300,00
Valore di stima:					€ 281.300,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Villetta ubicata a Labico (RM) - Località Selvotta /C.ne G. Falcone s.n.c., edificio A, interno 2, piano T - 1
 Abitazione in villino facente parte di una trifamiliare a schiera. L'immobile si sviluppa ai piani terra e primo collegati da una scala interna. Esso è composto da: soggiorno, cucina, bagno, portico e balcone con annessa corte esclusiva al piano terra; e da due camere, studio, bagno e due balconi al piano primo. La scala interna collega anche il piano seminterrato, (attualmente è stata chiusa la porta di collegamento), nel quale si trova il locale garage distinto con l'interno "B".
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1262, Sub. 3, Categoria A7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 155.100,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale, prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima, e quindi, in virtù di tutto quanto detto ai precedenti punti riportati. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona, nonché presso l' O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare), prendendo in riferimento le valutazioni in esso riportate, riferite al 2° semestre 2015 per la fascia D2 (periferica). Si precisa che dal valore sopra ottenuto, sono state già detratte le spese eventualmente necessarie al ripristino delle opere abusive.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Labico (RM) - Località Selvotta /C.ne G. Falcone s.n.c., edificio A, interno B, piano S1

Locale garage sito in una trifamiliare a schiera. L'immobile si sviluppa al piano seminterrato, collegato con una scala interna al villino distinto con l'interno n. 2. L'accesso a tale scala al momento del sopralluogo risulta essere chiuso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1262, Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 67.500,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale, prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima, e quindi, in virtù di tutto quanto detto ai precedenti punti riportati. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona, nonché presso l' O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare), prendendo in riferimento le valutazioni in esso riportate, riferite al 2° semestre 2015 per la fascia D2 (periferica). Si precisa che dal valore sopra ottenuto, sono state già detratte le spese eventualmente necessarie al ripristino delle opere abusive.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Labico (RM) - Località Selvotta /C.ne G. Falcone s.n.c., edificio A, interno 2, piano T - 1	103,40 mq	1.500,00 €/mq	€ 155.100,00	100,00	€ 155.100,00
Bene N° 3 - Garage Labico (RM) - Località Selvotta /C.ne G. Falcone s.n.c., edificio A, interno B, piano S1	45,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 67.500,00	100,00	€ 67.500,00
Valore di stima:					€ 222.600,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Esculapio n. 17, edificio A, interno 27, piano T - 1 Villino su due livelli, collegati da scala interna composto da: pranzo/soggiorno, cucina e bagno con annesso giardino esclusivo al piano terra, e da tre camere, bagno e balconi al piano primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 465, Sub. 17, Categoria A7, Graffato 572/sub2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 188.250,00 La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e presso l' O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare), riferite al 2° semestre 2015, prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima. Dal presente valore sono stati già detratti gli oneri ed i costi necessari per l'eventuale ripristino delle opere difformi dalla C.E. ;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Villetta Anzio (RM) - Via Esculapio n. 17, edificio A, interno 27, piano T - 1	125,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 188.250,00	100,00	€ 188.250,00
				Valore di stima:	€ 188.250,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163, piano 1 Abitazione sita al piano 1° raggiungibile con scala esterna, composta da: pranzo/soggiorno, cucina, tre camere, corridoio, due bagni e terrazzo al piano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1323, Sub. 3, Categoria F4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 180.440,00 Dal valore sopra stimato sono state già detratte le spese per la definizione degli atti amministrativi.
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163, piano T Appartamento, sito al piano terra, composto da: pranzo/soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno, bagno e portico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1323, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 109.980,00 Dal valore sopra stimato sono state già detratte le spese per la definizione degli atti amministrativi.
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163, piano T Appartamento, sito al piano terra, composto da: pranzo/soggiorno, cucina, wc e terrazzo a livello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1725, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 26.320,00
Essendo il bene totalmente abusivo il suo valore è stimato pari a € 0,00 in quanto non commerciabile e di futura demolizione. Tuttavia, dato che i costi relativi alla demolizione sono stati detratti dal valore del terreno sul quale insistono (bene n. 9), al presente immobile si attribuisce un valore che scaturisce in parte dal suo costo di costruzione ed in parte per il suo utilizzo nello stato di fatto almeno fino al momento della sua effettiva demolizione.

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163, piano S1 - T
Locale magazzino/cantina, sito ai piani seminterrato e terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1725, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 59.120,00
Essendo il bene totalmente abusivo il suo valore è stimato pari a € 0,00 in quanto non commerciabile e di futura demolizione. Tuttavia, dato che i costi relativi alla demolizione sono stati detratti dal valore del terreno sul quale insistono (bene n. 9), al presente immobile si attribuisce un valore che scaturisce in parte dal suo costo di costruzione ed in parte per il suo utilizzo nello stato di fatto almeno fino al momento della sua effettiva demolizione.
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163
Appezamento di terreno con sovrastanti fabbricati censiti con la particella 1725 (beni n. 7 e 8) e, locali porcilaia e pollaio.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 1724, Qualità Uliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
La stima è stata redatta con un metodo sintetico, mediante una indagine di mercato presso le agenzie immobiliari operanti nella zona, prendendo in esame compravendite di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'immobile oggetto di pignoramento. L'indagine è stata eseguita anche presso l'O.M.I. per volumi di compravendita riferita al 2014. Il valore ricavato dall'indagine è quello di un appezzamento di terreno di tipo agricolo. Dal valore sopra stimato vanno detratti gli importi necessari alla demolizione dei fabbricati insistenti sul terreno, che dai calcoli effettuati dal sottoscritto corrispondono pressoché allo stesso importo, riducendo pertanto il valore del terreno pari a € 0,00.
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163
Appezamento di terreno con sovrastanti manufatti adibiti a stalle e voliera.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 36, Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 42.500,00
La stima è stata redatta con un metodo sintetico, mediante una indagine di mercato presso le agenzie immobiliari operanti nella zona, prendendo in esame compravendite di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'immobile oggetto di pignoramento. L'indagine è stata eseguita anche presso l'O.M.I. per volumi di compravendita riferita al 2014. Il valore ricavato dall'indagine è quello di un appezzamento di terreno di tipo agricolo. Dal valore sopra stimato sono stati già detratti i costi necessari alla demolizione dei manufatti abusivi e/o al ripristino dei luoghi.
- **Bene N° 11** - Corte o resede ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163
Corte comune alle U.I.U. facenti parte della particella 1323.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 1417, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.975,00
La stima è stata redatta con un metodo sintetico, mediante una indagine di mercato presso le

agenzie immobiliari operanti nella zona, prendendo in esame compravendite di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'immobile oggetto di pignoramento. L'indagine è stata eseguita anche presso l'O.M.I. per volumi di compravendita riferita al 2014.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163, piano 1	138,80 mq	1.300,00 €/mq	€ 180.440,00	100,00	€ 180.440,00
Bene N° 6 - Appartamento Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163, piano T	84,60 mq	1.300,00 €/mq	€ 109.980,00	100,00	€ 109.980,00
Bene N° 7 - Appartamento Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163, piano T	65,80 mq	400,00 €/mq	€ 26.320,00	100,00	€ 26.320,00
Bene N° 8 - Magazzino Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163, piano S1 - T	147,80 mq	400,00 €/mq	€ 59.120,00	100,00	€ 59.120,00
Bene N° 9 - Terreno Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163	2801,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 0,00
Bene N° 10 - Terreno Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163	4250,00 mq	10,00 €/mq	€ 42.500,00	100,00	€ 42.500,00
Bene N° 11 - Corte o resede Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163	239,00 mq	50,00 €/mq	€ 11.950,00	50,00	€ 5.975,00
Valore di stima:					€ 424.335,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per tutti i fabbricati ed in particolare, il lotto n.1 e n. 4 siti in Velletri, Via di Vigna Baldi n. 16 e, Via Appia nord n. 163, si invita a prendere visione di quanto precisato nel paragrafo della regolarità edilizia. A tal fine si ribadisce che al momento non è possibile stabilire la legittimità urbanistica degli immobili per i quali non è stato precisato il diniego alla sanatoria. Si evidenzia inoltre che gli immobili oggetto di pignoramento formano fondo patrimoniale, costituito con atto rep. n. 38188/13104 del 17/03/2009, trascritto in data 23/03/2009 a Velletri alla formalità n. 1012/1710.



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 05/06/2016



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mariani Andrea



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via di Vigna Baldi n.16, piano T
Abitazione in villino sviluppantesi su unico livello, composto da ingresso/disimpegno, zona pranzo/soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni, con annesso giardino esterno e locale deposito attrezzi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 678, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono in zona "E" (agricola) del P.R.G. vigente. Immobile costruito abusivamente ed oggetto di domanda di condono edilizio in corso di istruttoria e, per la quale non è possibile stabilirne l'esito. Presenza di manufatti accessori abusivi non sanabili, da demolire a cura e spese dell'aggiudicatario. Il tutto è meglio descritto nel paragrafo della regolarità edilizia.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Labico (RM) - Località Selvotta /C.ne G. Falcone s.n.c., edificio A, interno 2, piano T - 1
Abitazione in villino facente parte di una trifamiliare a schiera. L'immobile si sviluppa ai piani terra e primo collegati da una scala interna. Esso è composto da: soggiorno, cucina, bagno, portico e balcone con annessa corte esclusiva al piano terra; e da due camere, studio, bagno e due balconi al piano primo. La scala interna collega anche il piano seminterrato, (attualmente è stata chiusa la porta di collegamento), nel quale si trova il locale garage distinto con l'interno "B".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1262, Sub. 3, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "C2" (espansione residenziale), sia nel P.R.G. approvato con Del. di G.R. 4506/91; sia nella Var. di aggiornamento del P.R.G. di cui alla del. G.R. n.1/2007. L'immobile ricade altresì in zona sottoposta al vincolo sismico di cui al D.L. 209/83. Gli immobili presentano alcune difformità edilizie più approfondite nello specifico paragrafo della regolarità edilizia.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Labico (RM) - Località Selvotta /C.ne G. Falcone s.n.c., edificio A, interno B, piano S1
Locale garage sito in una trifamiliare a schiera. L'immobile si sviluppa al piano seminterrato, collegato con una scala interna al villino distinto con l'interno n. 2. L'accesso a tale scala al momento del sopralluogo risulta essere chiuso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1262, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "C2" (espansione residenziale), sia nel P.R.G. approvato con Del. di G.R. 4506/91; sia nella Var. di aggiornamento del P.R.G. di cui alla del. G.R. n.1/2007. L'immobile ricade altresì in zona sottoposta al vincolo sismico di cui al D.L. 209/83. Gli immobili presentano alcune difformità edilizie più approfondite nello specifico paragrafo della regolarità edilizia.

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Esculapio n. 17, edificio A, interno 27, piano T - 1 Villino su due livelli, collegati da scala interna composto da: pranzo/soggiorno, cucina e bagno con annesso giardino esclusivo al piano terra, e da tre camere, bagno e balconi al piano primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 465, Sub. 17, Categoria A7, Graffato 572/sub2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "B1" (aree edificate sature) del P.R.G. di cui alla Del. di G.R. del 17/12/2004 n. 1259. Presenza di opere abusive non sanabili meglio descritte nel paragrafo della regolarità edilizia.

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163, piano 1 Abitazione sita al piano 1° raggiungibile con scala esterna, composta da: pranzo/soggiorno, cucina, tre camere, corridoio, due bagni e terrazzo al piano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1323, Sub. 3, Categoria F4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "E" (agricola) della variante al P.R.G. approvato con Del. di G.R. n. 66 del 14/02/2006. Lo stesso risulta altresì sottoposto a vincolo ambientale e paesaggistico di cui al D.lgs 42/04, nonché in parte al vincolo idrogeologico e, all'interno del Perimetro del Piano di Assetto del Parco dei Castelli Romani. Il tutto meglio precisato nel certificato di destinazione urbanistica allegato. Per l'immobile costruito abusivamente è in corso di istruttoria una domanda di sanatoria, per la quale non è possibile prevederne l'esito; (vedi paragrafo specifico della regolarità edilizia nell'elaborato peritale per maggiori dettagli).
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163, piano T Appartamento, sito al piano terra, composto da: pranzo/soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno, bagno e portico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1323, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "E" (agricola) della variante al P.R.G. approvato con Del. di G.R. n. 66 del 14/02/2006. Lo stesso risulta altresì sottoposto a vincolo ambientale e paesaggistico di cui al D.lgs 42/04, nonché in parte al vincolo idrogeologico e, all'interno del Perimetro del Piano di Assetto del Parco dei Castelli Romani. Il tutto meglio precisato nel certificato di destinazione urbanistica allegato. Per l'immobile costruito abusivamente è in corso di istruttoria una domanda di sanatoria, per la quale non è possibile prevederne l'esito; (vedi paragrafo specifico della regolarità edilizia nell'elaborato peritale per maggiori dettagli).
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163, piano T Appartamento, sito al piano terra, composto da: pranzo/soggiorno, cucina, wc e terrazzo a livello. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1725, Sub. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "E" (agricola) della variante al P.R.G. approvato con Del. di G.R. n. 66 del 14/02/2006. Lo stesso risulta altresì sottoposto a vincolo ambientale e paesaggistico di cui al D.lgs 42/04, nonché in parte al vincolo idrogeologico e, all'interno del Perimetro del Piano di Assetto del Parco dei Castelli Romani. Il tutto meglio precisato nel certificato di destinazione urbanistica allegato. Per l'immobile costruito abusivamente è stato determinato il diniego al permesso di costruire a sanatoria. Esso dovrà pertanto essere demolito a cure e spese dell'aggiudicatario.

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163, piano S1 - T
 Locale magazzino/cantina, sito ai piani seminterrato e terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1725, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "E" (agricola) della variante al P.R.G. approvato con Del. di G.R. n. 66 del 14/02/2006. Lo stesso risulta altresì sottoposto a vincolo ambientale e paesaggistico di cui al D.lgs 42/04, nonché in parte al vincolo idrogeologico e, all'interno del Perimetro del Piano di Assetto del Parco dei Castelli Romani. Il tutto meglio precisato nel certificato di destinazione urbanistica allegato. Per l'immobile costruito abusivamente è stato determinato il diniego al permesso di costruire a sanatoria. Esso dovrà pertanto essere demolito a cure e spese dell'aggiudicatario.
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163
 Appezamento di terreno con sovrastanti fabbricati censiti con la particella 1725 (beni n. 7 e 8) e, locali porcaia e pollaio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 1724, Qualità Uliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "E" (agricola) della variante al P.R.G. approvato con Del. di G.R. n. 66 del 14/02/2006. Lo stesso risulta altresì sottoposto a vincolo ambientale e paesaggistico di cui al D.lgs 42/04, nonché in parte al vincolo idrogeologico e, all'interno del Perimetro del Piano di Assetto del Parco dei Castelli Romani. Il tutto meglio precisato nel certificato di destinazione urbanistica allegato. I fabbricati e le opere edilizie insistenti sul lotto di terreno in oggetto dovranno essere demoliti a cura e spese dell'aggiudicatario.
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163
 Appezamento di terreno con sovrastanti manufatti adibiti a stalle e voliera. Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 36, Qualità Pascolo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "E" (agricola) della variante al P.R.G. approvato con Del. di G.R. n. 66 del 14/02/2006. Lo stesso risulta altresì sottoposto a vincolo ambientale e paesaggistico di cui al D.lgs 42/04, nonché in parte al vincolo idrogeologico e, all'interno del Perimetro del Piano di Assetto del Parco dei Castelli Romani. Il tutto meglio precisato nel certificato di destinazione urbanistica allegato. I manufatti e le opere edilizie insistenti sul lotto di terreno in oggetto dovranno essere demoliti a cura e spese dell'aggiudicatario.
- **Bene N° 11** - Corte o resede ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163
 Corte comune alle U.I.U. facenti parte della particella 1323. Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 1417, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "E" (agricola) della variante al P.R.G. approvato con Del. di G.R. n. 66 del 14/02/2006. Lo stesso risulta altresì sottoposto a vincolo ambientale e paesaggistico di cui al D.lgs 42/04, nonché in parte al vincolo idrogeologico e, all'interno del Perimetro del Piano di Assetto del Parco dei Castelli Romani. Il tutto meglio precisato nel certificato di destinazione urbanistica allegato.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 668/2013 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via di Vigna Baldi n.16, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 678, Categoria A7	Superficie	194,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile nel momento del sopralluogo da parte del sottoscritto si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Abitazione in villino sviluppantesi su unico livello, composto da ingresso/disimpegno, zona pranzo/soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni, con annesso giardino esterno e locale deposito attrezzi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Labico (RM) - Località Selvotta /C.ne G. Falcone s.n.c., edificio A, interno 2, piano T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1262, Sub. 3, Categoria A7	Superficie	103,40 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Nello stato attuale l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione, fatte salve alcune insistenti tracce di muffe e/o condensa sulle pareti e sui soffitti.		
Descrizione:	Abitazione in villino facente parte di una trifamiliare a schiera. L'immobile si sviluppa ai piani terra e primo collegati da una scala interna. Esso è composto da: soggiorno, cucina, bagno, portico e balcone con annessa corte esclusiva al piano terra; e da due camere, studio, bagno e due balconi al piano primo. La scala interna collega anche il piano seminterrato, (attualmente è stata chiusa la porta di collegamento), nel quale si trova il locale garage distinto con l'interno "B".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Labico (RM) - Località Selvotta /C.ne G. Falcone s.n.c., edificio A, interno B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1262, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	45,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile al momento è in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Locale garage sito in una trifamiliare a schiera. L'immobile si sviluppa al piano seminterrato, collegato con una scala interna al villino distinto con l'interno n. 2. L'accesso a tale scala al momento del sopralluogo risulta essere chiuso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 3

Bene N° 4 - Villetta			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Esculapio n. 17, edificio A, interno 27, piano T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 465, Sub. 17, Categoria A7, Graffato 572/sub2	Superficie	125,50 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile nel momento del sopralluogo da parte del sottoscritto si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Villino su due livelli, collegati da scala interna composto da: pranzo/soggiorno, cucina e bagno con annesso giardino esclusivo al piano terra, e da tre camere, bagno e balconi al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 4

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1323, Sub. 3, Categoria F4	Superficie	138,80 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile nel momento del sopralluogo da parte del sottoscritto si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Abitazione sita al piano 1° raggiungibile con scala esterna, composta da: pranzo/soggiorno, cucina, tre camere, corridoio, due bagni e terrazzo al piano.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
--------------------------------	----

Bene N° 6 - Appartamento

Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1323, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	84,60 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile nel momento del sopralluogo da parte del sottoscritto si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Appartamento, sito al piano terra, composto da: pranzo/soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno, bagno e portico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 7 - Appartamento

Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1725, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	65,80 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile nel momento del sopralluogo da parte del sottoscritto si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Appartamento, sito al piano terra, composto da: pranzo/soggiorno, cucina, wc e terrazzo a livello.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 8 - Magazzino

Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163, piano S1 - T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1725, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	147,80 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile nel momento del sopralluogo da parte del sottoscritto si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Locale magazzino/cantina, sito ai piani seminterrato e terra.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
--------------------------------	----

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 1724, Qualità Uliveto	Superficie	2801,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Apezzamento di terreno con sovrastanti fabbricati censiti con la particella 1725 (beni n. 7 e 8) e, locali porcaia e pollaio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 36, Qualità Pascolo arborato	Superficie	4250,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Apezzamento di terreno con sovrastanti manufatti adibiti a stalle e voliera.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 11 - Corte o resede			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 1417, Qualità Ente Urbano	Superficie	239,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Corte comune alle U.I.U. facenti parte della particella 1323.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		