

Andrea Quattrocchi

Imprenditore

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associate

T +39 06 3499664381 F +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 06 9638091 (Via Lata 20)

pec: a.quattrocchi@pec.ord.ing.roma.it



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quattrocchi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 478/2019
del R.G.E.

promossa da

contro



Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

+39 06 3493664381 | +39 06 9840786 | Via Lata 217/E) - +39 069538001 (Via Lata 20)

mpec.a.quattrocchi@pec.ordine-ingegneri.roma.it

SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	7
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44	12
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44	13
Lotto 1	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	14
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44	15
Titolarità	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	15
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44	17
Confini	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	17
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44	18
Consistenza	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	18
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	20
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44	23
Cronistoria Dati Catastali	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	24

Andrea Quattrocchi*Ingegnere**CTU del Tribunale di Velletri*

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordine.roma.it

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	25
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44	27
Dati Catastali	28
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	28
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	29
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44	30
Precisazioni	31
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	31
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	31
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44	33
Patti	33
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	33
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	33
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44	33
Stato conservativo	33
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	33
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	34
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44	34
Parti Comuni	35
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	35
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	35
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44	36
Servitù, censo, livello, usi civici	36
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	36
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	36
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	36



Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00048 Velletri (RM) - Studio Tecnico Teoli Quattrocchi

Via Lata 20 - 00048 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39.06.3493664381 f +39.06.9640766 (Via Lata 217/E) - +39.069638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordine.roma.it

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1.....	37
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1.....	38
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1.....	40
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44.....	41
Stato di occupazione	42
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1.....	42
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1.....	42
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1.....	42
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44.....	42
Provenienze Ventennali.....	43
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1.....	43
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1.....	46
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1.....	49
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44.....	52
Formalità pregiudizievoli.....	54
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1.....	54
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1.....	55
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1.....	56
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44.....	56
Normatività urbanistica.....	57
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1.....	57
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1.....	57
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1.....	58
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44.....	58
Regolarità edilizia.....	58
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1.....	58
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1.....	59
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1.....	60
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44.....	61
Vincoli od oneri condominiali.....	62
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1.....	62

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069639091 (Via Lata 20)

mpac. a.quattrocchi@pec.ordign.roma.it

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1.....	62
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1.....	62
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44.....	63
Lotto 2	63
Completezza documentazione ex art. 567	63
Titolarità	63
Confini	64
Consistenza	64
Cronistoria Dati Catastali	65
Dati Catastali	66
Precisazioni	67
Patti	67
Stato conservativo	67
Parti Comuni	68
Servitù, censo, livello, usi civici	68
Caratteristiche costruttive prevalenti	68
Stato di occupazione	68
Provenienze Ventennali	69
Formalità pregiudizievoli	71
Normativa urbanistica	72
Regolarità edilizia	72
Vincoli od oneri condominiali	73
Lotto 3	73
Completezza documentazione ex art. 567	73
Titolarità	73
Confini	74
Consistenza	74
Cronistoria Dati Catastali	75
Dati Catastali	76
Precisazioni	76
Patti	76
Stato conservativo	76
Parti Comuni	76
Servitù, censo, livello, usi civici	77
Caratteristiche costruttive prevalenti	77
Stato di occupazione	77

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00040 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00040 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39.06.3493664381 f +39.06.9640786 (Via Lata 217/E) - +39.069638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.it

Provenienze Ventennali.....	77
Formalità pregiudizievoli.....	80
Normativa urbanistica.....	81
Regolarità edilizia.....	81
Vincoli od oneri condominiali.....	82
Stima / Formazione lotti.....	82
Lotto 1	82
Lotto 2	108
Lotto 3	112
Riserve e particolarità da segnalare.....	115
Riepilogo bando d'asta.....	117
Lotto 1	117
Lotto 2	121
Lotto 3	122
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 478/2019 del R.G.E.....	124
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 209.091,06	124
Lotto 2	128
Lotto 3	129



Andrea Quattrocchi

Insigne

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 060638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

INCARICO

All'udienza del il sottoscritto Ing. Quattrocchi Andrea, con studio in Via Lata 217/E - 00049 - Velletri (RM), email andquattrocchi@gmail.com, PEC a.quattrocchi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 96 40 766, Fax 06 96 40 766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Successivamente all'udienza del eniva verbalizzata richiesta di frazionamento con successiva PEC del CTP in accordo al verbale di udienza.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1
- Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1
- Bene N° 3 - Deposito ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1
- Bene N° 4 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44
- Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44
- Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Villino su due livelli (Piano Terra Cantinato e Piano Primo abitativo con annesso terrazzo di calpestio attualmente non accessibile) ad uso abitativo sito nel Comune di Velletri (RM) Via Appia Nord n. KM 44, e precisamente: Villino in stato di fatiscenza disposto su due livelli e relativo lastrico solare (Piano Terra + Piano Primo e Piano copertura parzialmente calpestabile) con corte pertinenziale ed entrata indipendente.

Il suddetto manufatto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio 99, particella 136, sub. 1 graffata sub. 2, categoria A/4, classe 2, vani 5, R.C. € 206,58;

Corte esterna con spazi di manovra ed accessi pertinenziali, con finiture di bassa qualità e presenza di verde con necessaria manutenzione ordinaria nonché si sono rilevate piantumazioni ad alto fusto, ornamenti e vari suppellettili da giardino sparsi anche nella confinante particella 137 (rientrante sempre nel presente procedimento esecutivo).

Si sottolinea un elevato stato di fatiscenza sia per quanto riguarda l'unità abitativa principale sia per il piano terra a destinazione cantina/tinaia. La presenza di finiture/rivestimenti/tipologia costruttiva interna ed esterna sono di media qualità e tipiche dell'epoca di edificazione dell'immobile (metà anni 60 come da atto notorio relativo all'epoca dell'abuso allegato alla domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39.06.3493664381 f +39.06.9640766 (Via Lata 217/E) - +39.069538091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.it

Villino su due livelli (Piano Terra e Piano Primo) ed è confinante con detta via, Via di Vigna Baldi e Contrada Carbonara (S.S. Appia Nuova), proprietà terzi salvo altri.

L'accesso all'immobile è consentito attraverso strada sterrata in assenza di cancello carrabile e/o pedonale, il terreno su cui insiste il manufatto risulta essere solamente in parte recintato da rete metallica.

Oltre all'unità immobiliare destinata ad appartamento al piano primo vi è la presenza di una zona a destinazione cantina posta al piano terra, inoltre si è rilevata altra unità immobiliare in corso di costruzione appartenente anch'essa alla parte eseguita (ampliamento del Bene 1 ed oggetto della presente esecuzione). Completa quindi la descrizione il lastrico solare al piano secondo per il quale non è stato possibile il rilievo metrico e la completa descrizione per i motivi di cui sopra.

Il tutto è facente parte di un fabbricato (conglomerato misto in CLS e muratura) avente media consistenza ossia edificio per abitazioni civili monofamiliari ed a ridosso della zona periferica a prevalenza simil commerciale/industriale del Comune citato con prevalenze morfologiche a carattere agrario/rurale nonché alla zona quale S.S. Appia ricca di addensamenti e poli a prevalenza commerciale.

A ridosso delle unità abitative vi è presenza di altro locale a destinazione deposito adibito al momento del sopralluogo a riparo per volatili da allevamento.

Detti beni risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Velletri (RM) al foglio 99, particella 136, sub.1 graffato 2, categoria A/4, classe 2, vani 5, Superficie Commerciale totale 125 mq (superficie escluse arre scoperte pari a 108 mq), r.c. Euro 206,58;

Nella fattispecie il fabbricato del quale l'immobile in questione è parte, risulta essere edificato negli anni 60' con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche non assolutamente rispondenti a quanto normato e dettato per il risparmio e l'efficientamento energetico (Legge 10/91 e requisiti minimi stratigrafici - maggiori dettagli nelle caratteristiche costruttive) anche poiché non dovute dal punto di vista dei dettati normativi.

Costituzione immobiliare rilevata:

Al Piano Terra: Corte Pertinenziale in scarso stato manutentivo e unità abitativa adibita a Cantina/Magazzino con annesso portico, scala esterna di accesso al Piano Primo con annesso ripostiglio posto al sottoscala accessibile solo dall'esterno;

Al Piano Primo: Soggiorno/Cucina, Bagno e camera da letto nonché scala esterna facente sia da accesso al piano abitativo che di collegamento al piano Terra cantinato al quale si accede da porta esterna situata nella zona del porticato in pilastrature in cls.

Al Piano Secondo: Lastrico solare collegato al piano primo attraverso scala esterna in materiale metallico.

Piano T : Cantina "attualmente" adibita a ricovero attrezzi ed annessa tinaia retrostante l'accesso alla zona cantina.

Inoltre, si rileva al Piano Terra e Primo (Foglio 99 - Particella 136 - Subalterno 3) : Presenza di manufatto in corso di edificazione ed allo stato grezzo con la sola presenza della struttura in muratura in blocchi di tufo.

L'immobile è appartenente al

come poi ben evidenziato nella sezione "Titolarità".

Le intestazione catastali non coincidono con l'attuale proprietà ossia con la parte eseguita in quanto, nelle visure storiche aggiornate reperite dal sottoscritto emerge quale proprietà

Quanto sopra è pervenuto da: -Sopralluogo del sottoscritto esperto estimatore -Relazione preliminare a firma del delegato; -Certificazione Notarile -Visure storiche catastali - elaborati planimetrici - estratto di mappa e planimetria catastale



Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664361 f +39 06 9640706 (Via Lata 217/E) - +39 06 9638091 (Via Lata 20)

mpec: a.quattrocchi@pec.ordign.roma.it

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



BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Porzione di Villino posto su due livelli (Piano Terra e Piano Primo) con annesso terrazzo di calpestio, il tutto attualmente ancora in corso di costruzione, sito nel Comune di Velletri (RM) Via Appia Nord n. KM 44.

Il suddetto manufatto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio 99, particella 136, sub. 3, IN CORSO DI COSTRUZIONE;

L'accesso all'immobile oggetto della presente stima avviene tramite strada sterrata alberata che porta ad una corte esterna parzialmente pavimentata (spazi di manovra ed accessi pertinenziali) con finiture di media qualità e presenza di verde curato ed in buono stato manutentivo con piantumazioni ad alto fusto, ornamenti ed arredi da giardino.

Si sottolinea uno stato di fatiscenza ed abbandono elevato sia per quanto riguarda il piano terra ed il primo piano, che come già detto risultano essere ancora in costruzione, più nello specifico risultano essere state edificate solamente le pareti ed i solai limitatamente alla parte strutturale (blocchi tufacei e malta).

Costituzione immobiliare rilevata:

Piano Terra e Primo: Presenza di manufatto in corso di edificazione ed allo stato grezzo con la sola presenza della struttura in muratura in blocchi di tufo.

Costituzione immobiliare da progetto depositato in atti (Vedasi sezione Regolarità edilizia):

Piano Terra: Magazzino e Ripostiglio comunicanti;

Piano Primo: Camera da letto con bagno ad uso esclusivo e ampliamento della zona Pranzo/Soggiorno inherente al sub. 1-2, nonché "Bene 1" della presente esecuzione immobiliare.

L'immobile è appartenente

ome poi ben evidenziato nella sezione "Titolarità".

Le intestazione catastali non coincidono con l'attuale proprietà ossia con la parte esecuta in quanto, nelle visure storiche aggiornate reperite dal sottoscritto emerge quale proprietà

Quanto sopra è pervenuto da: -Sopralluogo del sottoscritto esperto estimatore -Relazione preliminare a firma del delegato; -Certificazione Notarile -Visure storiche catastali - elaborati planimetrici - estratto di mappa e planimetria catastale.

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Locale deposito (rimessa attrezzi agricoli) attualmente destinato al ricovero di animali da cortile e volatili con struttura in muratura e copertura piana sito in Velletri - Via Appia Sud ed ingresso da Via di Vigna Baldi.

Immobile identificato al N.C.E.U. del citato comune al Foglio 99 - Particella 137 - Cat. Cat. C/2 Classe 6 - Consistenza Catastale mq 62,00 - R.C €115,27

Corte esterna (Particella 137 ora Ente Urbano) con finiture di bassissima qualità e presenza di verde non curato con piantumazioni di vario genere e presenza di vari suppellettili da giardino i quali sono

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39.06.3493664381 f +39.06.9840766 (Via Lata 217/E) - +39.069638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.it

sparsi nell'itera particella 137 con estensione di superficie di circa 17.434,00 mq (vedasi bene 4). Si sottolinea inoltre, relativamente ai beni confinanti ovvero bene nn. 1-2- un elevato stato di faticenza sia per quanto riguarda l'unità abitativa principale (Bene 1 Piano Primo) sia per il piano terra a destinazione cantina/tinaia (Bene 1 Piano Terra) adiacente ad un manufatto in corso di edificazione ed attualmente allo stato grezzo di sola struttura portante.

La presenza di finiture/rivestimenti/tipologia costruttiva interna ed esterna sono di bassa qualità e tipiche dell'epoca di edificazione dell'immobile (metà anni 60'). L'accesso all'immobile è consentito attraverso strada sterrata in assenza di cancello carrabile e/o pedonale ed il terreno su cui insiste il manufatto risulta essere in parte recintato da rete metallica.

Il manufatto (conglomerato misto in CLS e muratura) si trova a ridosso della zona periferica a prevalenza simili commerciali/industriale del Comune citato con prevalenze morfologiche a carattere agrario/rurale nonché alla zona quale S.S. Appia ricca di addensamenti e poi a prevalenza commerciale.

Il compendio oggetto di stima insiste su terreni la cui lottizzazione è rientrante in zona periferica, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili nella maggior parte dei casi ad architetture quali Villette/Ville single/Ville a schiera (abitazioni a carattere isolato) nonché rare presenza di palazzine civili pluriscala a schiera e/o edifici per appartamenti (ad altezza massima di 1/2 piani fuori terra) ossia palazzine per abitazioni civili plurifamiliari, edificate mediamente negli anni 80 ed aventi quale caratteristica strutturale portante principale in CLS (Calcestruzzo Armato) e mista quale CLS - Muratura in tamponatura leggermente isolata termostratigraficamente.

L'immobile è appartenente come poi relazionato nella sezione titolarità

catastamente risulta ancora essere intestato alla

Quanto sopra è pervenuto da: -Sopralluogo del sottoscritto esperto estimatore -Relazione preliminare a firma del delegato; -Certificazione Notarile -Visure storiche catastali - elaborati planimetrici - estratto di mappa e planimetria catastale

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Al momento del sopralluogo e di prima redazione dell'elaborato peritale , il terreno risultava identificato al N.C.T. del Comune di Velletri al Foglio 99 Particella 137 e cat.cat quale ENTE URBANO poiché trattasi del mappale sul quale insiste il manufatto a cat. Cat. C2 (al N.C.E.U. al foglio 99 particella 137 Cat. C/2 Classe 6, Consistenza Catastale 62 mq e R.C. € 115,27) della superficie di 17.434,00 mq circa, era costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di coltura presente con alberatura ad alto fusto (pigne) nonché alberi da frutto e presenza di terreno verde e con assenza di zone aride.

Il successivo frazionamento depositato in atti in data 09.06.2021 prot. RM0220109/2021 come poi in accordo a quanto disposto dal G.E. Dott. Colognesi E. (vedasi verbale di udienza del) ha aggiornato le cartografie veicolando il tutto verso i nuovi identificati ed estensioni catstali le quali sono di seguito riportate:

La corte esterna ex part. 137 ora rimasta invariata solamente per il N.C.E.U. relativamente al C/2 e diventata in prima istanza particella 834 come poi di seguito specificato (oggetto di frazionamento post prima udienza con richiesta di divisone in 3 lotti secondo appartenenza al PRG Comunale Vigente - Verbale di Udienza del) e rientrante sempre nel presente procedimento esecutivo.

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosì Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069838091 (Via Lata 20)

mpce. a.quattrocchi@pec.ordino.roma.it



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM.44

Il terreno oggetto della presente stima è sito nel Comune di Velletri, uno dei paesi facente parte dei Castelli Romani ed è caratterizzato in superficie nella maggior estensione pianeggiante. La proprietà in questione presenta forma simil rettangolare ed è confinante con i beni 1-2 ossia con l'abitazione costituita da piano cantinato (piano terra) e piano abitativo (piano primo) con annesso terrazzo di calpestio al piano copertura nonché zona porticata. Inoltre si rileva l'adiacenza al bene 2 ovvero al manufatto in corso di edificazione riassumibile attualmente con la sola elevazione strutturale in blocchi di tufo.

Il terreno nella sua estensione risulta essere pianeggiante con ingresso primario da Via Vigna Baldi come poi rappresentato nell'allegato elaborato grafico.

Al momento del sopralluogo e di prima redazione dell'elaborato peritale , il terreno risultava identificato al N.C.T. del Comune di Velletri al Foglio 99 Particella 137 e cat.cat quale ENTE URBANO poiché trattasi del mappale sul quale insiste il manufatto a cat. Cat. C2 (al N.C.E.U. al foglio 99 particella 137 Cat. C/2 Classe 6, Consistenza Catastale 62 mq e R.C. € 115,27) della superficie di 17.434,00 mq circa, era costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di coltura presente con alberatura ad alto fusto (pigne) nonché alberi da frutto e presenza di terreno verde e con assenza di zone aride.

Il successivo frazionamento depositato in atti in data f prot. come poi In accordo a quanto disposto dal G.E. Dott. Colognesi E. (vedasi verbale di udienza del I ha aggiornato le cartografie veicolando il tutto verso i nuovi identificati ed estensioni catastali le quali sono di seguito riportate:

La corte esterna ex part. 137 ora rimasta invariata solamente per il N.C.E.U. relativamente al C/2 e diventata in prima istanza particella 834 come poi di seguito specificato (oggetto di frazionamento post prima udienza con richiesta di divisione in 3 lotti secondo appartenenza al PRG Comunale Vigente - Verbale di Udienza del e rientrante sempre nel presente procedimento esecutivo.

Nota comune ai bene sostituenti l'elaborato peritale:

"Per la divisione catastale delle superfici si è quindi proceduto a frazionare in due la particella 834 (che è stata aggiornata in seguito alla istanza dove il terreno che era graffato al fabbricato deposito (in precedenza al NCEU del Comune di Velletri al Foglio 99 - Particella 137 - Cat. Cat. C/2 Classe 6 - Consistenza Catastale mq 62,00 - R.C. €115,27) ha assunto identificativo particella 834; mentre il fabbricato (ex bene 1 e 2 ossia l'abitazione con 1 locali al piano terra ed il fabbricato in costruzione adiacente all'abitazione part. 136) è rimasto individuato con la stessa particella 136.

Detta particella 834 nel TF sarà soppressa ed assumerà gli identificativi provvisori AAA DI ME 5093 E aab di mq 12276. Il catasto attribuirà degli identificativi definitivi al momento della approvazione" La particella del fabbricato C/2 è rimasta invariato poiché l'istanza correttiva ha permesso di allineare la corte esclusiva ex part 137 e creare in questo modo la strada agevole per il frazionamento nei 3 lotti come da richieste in sede di udienza da parte del CTP

La viabilità interna al fondo è possibile direttamente da Via di Vigna Baldi ossia direttamente dall'accesso ai manufatti a destinazione abitazione ed all'edificio in edificando (Particella 136 subb 1-2-3) -Villino distinto al N.C.E.U. al Foglio 99, Particella 136 Subalterni 1 e 2 graffati ed annesso edificio in corso di edificazione al N.C.E.U. Foglio 99 -Particella 136 Subalterno 3 -Locale deposito (attualmente adibito a locale per volatili ed animali da cortile) al N.C.E.U. Foglio 99 Particella 137. Le intestazione catastali non coincidono con l'attuale proprietà ossia con la parte esecuta in quanto, nelle visure storiche aggiornate riferite dal sottoscritto emerge quale proprietà

Dovendosi poi aggiornate le situazione degli intestatari attuali ai quali i beni tutti sono pervenuti in

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069838091 (Via Lata 20)

mpce. a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.it

forza di regolare titolo di proprietà come poi ben esplicato nella sezione titolarità degli immobili giova relazionare che in data 30.06.2021 è stata regolarmente inoltrata presso i competenti uffici del Catasto di Roma (sede di Via Costi) istanza di Voltura la quale risulta ancora essere in iter di approvazione.

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

All'interno del terreno ricade anche parzialmente la parte di fabbricato in corso di edificazione ossia al Foglio 99 PARTICELLA 136 SUB.3

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44

Il terreno oggetto della presente stima è sito nel Comune di Velletri, uno dei paesi facente parte dei Castelli Romani ed è caratterizzato in superficie nella maggior estensione pianeggiante. La proprietà in questione presenta forma simil rettangolare ed è confinante con i beni 1-2 ossia con l'abitazione costituita da piano cantinato (piano terra) e piano abitativo (piano primo) con annesso terrazzo di calpestio al piano copertura nonché zona porticata. Inoltre si rileva l'adiacenza al bene 2 ovvero al manufatto in corso di edificazione riassumibile attualmente con la sola elevazione strutturale in blocchi di tufo. Altresì il bene (aggiornato con frazionamento del 09.06.2021 alla particella 834 PART AAB) confina con Via Appia da dove avviene ingresso attraverso un cancello metallico sormontato da due colonne nonché anche dalla confinante Via di Viagna Baldi ove poi avviene ingresso ai beni di cui al Lotto1

Al momento del sopralluogo e di prima redazione dell'elaborato peritale , il terreno risultava identificato al N.C.T. del Comune di Velletri al Foglio 99 Particella 137 e cat.cat quale ENTE URBANO poiché trattasi del mappale sul quale insiste il manufatto a cat. Cat. C2 (al N.C.E.U. al foglio 99 particella 137 Cat. C/2 Classe 6, Consistenza Catastale 62 mq e R.C. € 115,27) della superficie di 17.434,00 mq circa, era costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di coltura presente con alberatura ad alto fusto (pigne) nonché alberi da frutto e presenza di terreno verde e con assenza di zone aride.

Il successivo frazionamento depositato in atti in data prot. come poi ln accordo a quanto disposto dal G.E. Dott. Colognesi E. (vedasi verbale di udienza del ha aggiornato le cartografie veicolando il tutto verso 1 nuovi identificati ed estensioni catstali le quali sono di seguito riportate:

La corte esterna ex part. 137 ora rimasta invariata solamente per il N.C.E.U. relativamente al C/2 e diventata in prima istanza particella 834 come poi di seguito specificato (oggetto di frazionamento post prima udienza con richiesta di divisone in 3 lotti secondo appartenenza al PRG Comunale Vigente - Verbale di Udienza del) e rientrante sempre nel presente procedimento esecutivo.

Nota comune ai bene sostituenti l'elaborato peritale:

"Per la divisione catastale delle superfici si è quindi proceduto a frazionare in due la particella 834 (che è stata aggiornata in seguito alla istanza dove il terreno che era graffato al fabbricato deposito (in precedenza al NCEU del Comune di Velletri al Foglio 99 - Particella 137 - Cat. Cat. C/2 Classe 6 - Consistenza Catastale mq 62,00 - R.C. €115,27) ha assunto identificativo particella 834; mentre il fabbricato (ex bene 1 e 2 ossia l'abitazione con I locali al piano terra ed il fabbricato in costruzione adiacente all'abitazione part. 136) è rimasto individuato con la stessa particella 136.

Detta particella 834 nel TF sarà soppressa ed assumerà gli identificativi provvisori AAA DI ME 5093 E aab di mq 12276. Il catasto attribuirà degli identificativi definitivi al momento della approvazione"

La particella del fabbricato C/2 è rimasta invariato poiché l'istanza correttiva ha permesso di allineare la corte esclusiva ex part 137 e creare in questo modo la strada agevole per il frazionamento nei 3 lotti

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9840786 | Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordine.roma.it

come da richieste in sede di udienza da parte del CTP.

La viabilità interna al fondo è possibile direttamente da Via di Vigna Baldi ossia direttamente dall'accesso ai manufatti a destinazione abitazione ed all'edificio in edificando (Particella 136 subb 1-2-3) -Villino distinto al N.C.E.U. al Foglio 99, Particella 136 Subalterni 1 e 2 graffati ed annesso edificio in corso di edificazione al N.C.E.U. Foglio 99 -Particella 136 Subalterno 3 -Locale deposito (attualmente adibito a locale per volatili ed animali da cortile) al N.C.E.U. Foglio 99 Particella 137. Le intestazione catastali non coincidono con l'attuale proprietà ossia con la parte esecuta in quanto, nelle visure storiche aggiornate reperite dal sottoscritto emerge quale proprietà

Dovendosi poi aggiornate le situazione degli intestatari attuali ai quali i beni tutti sono pervenuti in forza di regolare titolo di proprietà come poi ben esplicato nella sezione titolarità degli immobili si rileva che in data 20/06/2009 (previ appuntamento con i competenti Uffici Catastali) è stata protocollata richiesta di voltura delle proprietà attraverso la documentazione precedentemente versata in atti attestante la titolarità e provenienza dei beni.

Il bene è quindi identificato al N.C.T. Foglio 834 ed ha una estensione di mq 12.276,00

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44

Il terreno oggetto della presente stima è sito nel Comune di Velletri(RM), uno dei paesi facente parte dei Castelli Romani ed è caratterizzato in superficie nella maggior estensione pianeggiante.

La proprietà in questione presenta forma simil rettangolare ed è confinante con i beni 3 e 4 nonché con accesso prossimo ai beni 1 e 2 ossia con:

-Bene 1 e 2 l'abitazione costituita da piano cantinato (piano terra) e piano abitativo (piano primo) con annesso terrazzo di calpestio al piano secondo nonché zona porticata. Inoltre si rileva l'adiacenza al bene 2 ovvero al manufatto in corso di edificazione riassumibile attualmente con la sola elevazione strutturale in blocchi di tufo.

-Bene 3 e 4: Locale deposito ed annessa corte esclusiva di cui al N.C.E.U. Foglio 99 Particella 137

Il terreno nella sua estensione risulta essere pianeggiante con ingresso primario, non esclusivo , da Via Appia Sud ove insistono due colonne facenti da sede di installazione di cancello carrabile nonché ingresso secondario da Via Vigna Baldi come poi rappresentato nell'allegato elaborato grafico. Si precisa che non esiste ingresso esclusivo per il presente bene ossia per il terreno di cui al N.C.T. Foglio 99 Particella 400 in quanto lo stesso avviene tramite i beni 1-2 o direttamente dal passaggio indicato nell'estratto di mappa part il bene 3-4 e quindi per quanto al Foglio 99 Particella 137.

Al momento del sopralluogo, il terreno, identificato al N.C.T. del Comune di Velletri al Foglio 99 Particella 400 Qualità Vigneto- Classe 1- R.D.26,61 € - R.A. € 15,61 - Superficie di 1.374,00 ovvero HA ARE CA 00 13 74 presentava tipologia di colture del tutto simili a quanto poi relazionato per la corte del locale magazzino al N.C.E.U. Foglio 99 Particella 137 ossia alberi da frutto e presenza di terreno verde e con assenza di zone aride

La viabilità interna al fondo è rappresentata anche catastalmente ed è costituita da un sentiero che parte dall'accesso carrabile su fronte Via Appia SUD, il quale conduce alle proprietà di cui sotto:

-Villino distinto al N.C.E.U. al Foglio 99, Particella 136 Subalterni 1 e 2 graffati

-Edificio in corso di edificazione al N.C.E.U. Foglio 99 -Particella 136 Subalterno 3

-Locale deposito (attualmente adibito a locale per volatili ed animali da cortile) al N.C.E.U. Foglio 99 Particella 137.

A tal proposito si precisa appunto che il terreno sembrerebbe essere appunto corte esclusiva del



Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00048 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 349364381 f +39 06 9640786 (Via Lata 217/E) - +39 06 9638081 (Via Lata 20)

mpec.a.quattrocchi@pec.ordign.roma.it

locale adibito al ricovero degli animali come poi da visura storica allegata e da estratto di mappa aggiornato alla data di redazione della presente.

Le intestazioni catastali non coincidono con l'attuale proprietà ossia con la parte esecutiva in quanto, nelle visure storiche aggiornate reperite dal sottoscritto emerge quale proprietà i signori:

Dovrà quindi essere aggiornata la situazione degli intestatari attuali ai quali i beni tutti sono pervenuti in forza di regolari passaggi di proprietà come poi ben esplicato nella sezione titolarità degli immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1
- Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1
- Bene N° 3 - Deposito ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1
- Bene N° 4 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come da ricerche effettuate dallo scrivente e da documentazione allegata in atti.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come da ricerche effettuate dallo scrivente e da documentazione allegata in atti.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come da ricerche effettuate dallo scrivente e da documentazione allegata in atti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640786 (Via Lata 217/E) - +39 069638081 (Via Lata 20)

mailto: a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.it

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come da ricerche effettuate dallo scrivente e da documentazione allegata in atti.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

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

*

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

*

Il bene pignorato risulta di piena proprietà del debitore in epigrafe e le risultanze desunte sia dalla relazione certificata notabile nonché dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU riassumono quanto segue:

-la titolarità dei diritti sul manufatto edilizio in esecuzione al tempo del pignoramento è da attribuirsi eredità devolutasi in forza di testamento pubblico con atto a rogito Dott. Dott.

, raccolta numero

, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di in data) al numero
acquistando il diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari in oggetto da parte della

Dovendosi poi aggiornare le situazione degli intestatari attuali ai quali i beni tutti sono pervenuti in forza di regolare titolo di proprietà come poi ben esplicito nella sezione titolarità degli immobili giova relazionare che in data è stata regolarmente inoltrata presso i competenti uffici del Catasto di Roma (sede di Via Costi) istanza di Voltura la quale risulta ancora essere in iter di approvazione.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

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

*

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640786 (Via Lata 217/E) - +39 069638081 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.it

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



Il bene pignorato risulta di piena proprietà del debitore in epigrafe e le risultanze desunte sia dalla relazione certificata notatile nonché dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU riassumono quanto segue:

-la titolarità dei diritti sul manufatto edilizio in esecuzione al tempo del pignoramento è da attribuirsi
eredità devolutasi in forza di testamento pubblico con atto a rogito Dott.
registrato con atto a rogito Dott.
repertorio numero raccolta numero
registrato presso l'Agenzia delle Entrate d al numero
acquistando il diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari in oggetto da parte della

Dovendosi poi aggiornare le situazioni degli intestatari attuali ai quali i beni tutti sono pervenuti in forza di regolare titolo di proprietà come poi ben esplicato nella sezione titolarità degli immobili giova relazionare che in data è stata regolarmente inoltrata presso i competenti uffici del Catasto di Roma (sede di Via Costi) istanza di Voltura la quale risulta ancora essere in iter di approvazione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

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



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

Il bene pignorato risulta di piena proprietà del debitore in epigrafe e le risultanze desunte sia dalla relazione certificata notatile nonché dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU riassumono quanto segue:

-la titolarità dei diritti sul manufatto edilizio in esecuzione al tempo del pignoramento è da attribuirsi
eredità devolutasi in forza di testamento pubblico con atto a rogito Dott.
registrato con atto a rogito Dott.
repertorio numero raccolta numero
registrato presso l'Agenzia delle Entrate d al numero
acquistando il diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari in oggetto da parte della

Dovendosi poi aggiornare le situazioni degli intestatari attuali ai quali i beni tutti sono pervenuti in forza di regolare titolo di proprietà come poi ben esplicato nella sezione titolarità degli immobili giova relazionare che in data 30.06.2021 è stata regolarmente inoltrata presso i competenti uffici del Catasto di Roma (sede di Via Costi) istanza di Voltura la quale risulta ancora essere in iter di approvazione.



Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9840766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mailto: a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.it

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44

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



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



Il bene pignorato risulta di piena proprietà del debitore in epigrafe e le risultanze desunte sia dalla relazione certificata notatile nonché dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU riassumono quanto segue:

-la titolarità dei diritti sul terreno oggetto del presente rapporto di stima al tempo del pignoramento è da attribuirsi eredità devolutasi in forza di testamento pubblico con atto registrato con atto a rogito Dott. Notaio registrato presso l'Agenzia delle Entrate di rogito Dott. I raccolta numero al numero acquistando il diritto di piena proprietà sul terreno in oggetto da parte della

Si precisa che in data è stata regolarmente inoltrata presso i competenti uffici del Catasto di Roma (sede di Via Costi) istanza di Voltura la quale risulta ancora essere in iter di approvazione alla data di deposito della presente sul PCT.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Abitazione articolata sui piani terra e primo, collegati da scala esterna, con a ridosso costruzione in edificando sviluppatasi anch'essa su piano terra e primo piano, con annesso giardino ed altro fabbricato, il tutto confinante con: passaggio comune, Strada Statale 7 (Via Appia Nuova), Via di Vigna Baldi, Contrada Carbonara ed altri terreni di proprietà terze, salvo altri.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Abitazione articolata sui piani terra e primo, collegati da scala esterna, con a ridosso costruzione in edificando sviluppatasi anch'essa su piano terra e primo piano, con annesso giardino ed altro fabbricato, il tutto confinante con: passaggio comune, Strada Statale 7 (Via Appia Nuova), Via di Vigna Baldi, Contrada Carbonara ed altri terreni di proprietà terze, salvo altri.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1



Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CIVI del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 06 9638091 (Via Lata 20)

impec. a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.it

Manufatto distinto al N.C.E.U. al Foglio 99 Particella 137 Cat. C/2 e confinante con:
passaggio comune

Strada Statale 7 (Via Appia Nuova)

Via di Vigna Baldi

Particella 400 Foglio 99

Contrada Carbonara ed altri terreni di proprietà terze, salvo altri.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44**

Il terreno oggetto del presente rapporto di stima confina con:

- Via Appia Sud,
- Immobile con corte esclusiva al Foglio 99, Particella 136, subalterni 1-2-3 ovvero beni 1 e 2;
- Via Vigna Baldi
- Edificio Deposito di cui al Foglio 99 Particella 137
- Terreno di cui al N.C.T. Foglio 99 Particella 400
- Terreno ex particella 137 attuale 834 parte AAB
- Terze persone

CONSISTENZA**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina/Tinaja	66,62 mq	80,65 mq	0,30	24,20 mq	3,40 m	T
Portico Piano Terra	12,66 mq	13,90 mq	0,30	4,17 mq	3,40 m	T
Ripostiglio	2,51 mq	4,21 mq	0,40	1,68 mq	3,40 m	T
Corte	269,15 mq	269,15 mq	0,05	13,45 mq	0,00 m	T
Abitazione al Piano Primo (Bagno, Cucina, Camera, Soggiorno)	74,80 mq	82,71 mq	1,00	82,71 mq	3,00 m	1
Balcone Piano Primo	12,62 mq	14,03 mq	0,30	4,44 mq	0,00 m	1
Scala Esterna	6,68 mq	8,86 mq	0,30	2,66 mq	0,00 m	1
Lastrico Solare	79,76 mq	89,88 mq	0,08	7,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				140,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,31 mq		

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosì Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493864381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 06 6638091 (Via Lata 20)

mpac. a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.it

D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani.
Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed indicate al presente rapporto di valutazione peritale.

Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonché possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati.
A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata.

Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonché apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione)

La superficie commerciale è pari alla somma:

- ?della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- ?della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- ?di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- ?di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a.vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b.Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

-per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

-per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c.Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

i.per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

i.Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

-Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

?al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

?al 2% per superfici eccedenti detto limite.

-Balconi, terrazzi e similari (va computata come di seguito)

?qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori 1) nella misura del 30%, fino a mq. 25; 2) nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

?qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: 1) nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; 2)nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.



Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39.06.3493664361 f +39.06.9640766 (Via Lata 217/E) - +39.06.9638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.it

ii. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

da quanto sopra è scaturito il calcolo per la superficie commerciale di riferimento.

Cantina e tinaia al piano terra: Sarà applicato un coefficiente per il calcolo della superficie ragguagliata pari a 0,30% poiché si con accesso non diretto dall'unità principale ma avente una metratura importante dal punto di vista funzionale.

Lastrico Solare: si precisa che la superficie del piano copertura è stata calcolata in raffronto con l'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 47.85) poiché alla data del sopralluogo la scala di collegamento al piano di cui trattasi (tra piano primo e lastrico solare) risultava essere distaccata strutturalmente dall'edificio principale per la caduta di un albero ad alto fusto e quindi non sicuro dal punto di vista dell'accessibilità e della fruibilità.

La superficie ragguagliata è pari al 15% per i primi 25 mq e la parte rimanente al 5%.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione di fabbricato in costruzione - Piano Terra	40,55 mq	53,38 mq	1,00	53,38 mq	3,00 m	T
Porzione di fabbricato in costruzione - Piano Primo	30,96 mq	39,08 mq	1,00	39,08 mq	3,00 m	1
Terrazzo in costruzione - Piano Primo	17,85 mq	19,88 mq	0,30	5,96 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				98,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani.

Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed indicate al presente rapporto di valutazione peritale.

Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonché possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati.

A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpsc_a.quattrocchi@pec.ordign.roma.it

utilizzata.

Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonché apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione).

La superficie commerciale è pari alla somma:

- ?della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- ?della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- ?di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- ?di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a.vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b.Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e simili la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c.Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- i.per le cantine, le soffitte o utilizzazioni simili, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

i.Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

-Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

?al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

?al 2% per superfici eccedenti detto limite.

-Balconi, terrazzi e simili (va computata come di seguito)

?qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori 1) nella misura del 30%, fino a mq. 25; 2) nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

?qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: 1) nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; 2) nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

ii.Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

*del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

*del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

da quanto sopra è scaturito il calcolo per la superficie commerciale di riferimento.

Cantina e tinata al piano terra: Sarà applicato un coefficiente per il calcolo della superficie ragguagliata

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

+39 06 3493064381 F +39 06 9640766 | Via Lata 217/E - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.it

pari a 0,50% come da linee guida citate:

Immobile in corso di edificazione: si applicherà un coefficiente pari a 1,00 e successivamente verrà stimato il costo di costruzione residuo a completamento dell'appendice funzionale dell'abitazione (Bene 1 del presente rapporto di stima).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito	52,77 mq	63,72 mq	1,00	63,72 mq	3,70 m	T
Totale superficie convenzionale:						63,72 mq
Incidenza condominiale:						0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:						63,72 mq

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani.

Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed indicate al presente rapporto di valutazione peritale.

Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonché possono adeguarsi alla superficie linda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati.

A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata.

Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonché apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione).

La superficie commerciale è pari alla somma:

?della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

?della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

?di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

?di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a.vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%, e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.



Andrea Quattrocchi*Ingegnere**CTU del Tribunale di Velletri*

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosini Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

+39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpac. a.quattrocchi@per.ordinq.roma.it

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

-per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

-per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

i. per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

i. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

-Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

?al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

?al 2% per superfici eccedenti detto limite.

-Balconi, terrazzi e similari (va computata come di seguito)

?qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori 1) nella misura del 30%, fino a mq. 25; 2) nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

?qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: 1) nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; 2) nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

ii. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

*del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

*del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

da quanto sopra è scaturito il calcolo per la superficie commerciale di riferimento.

I coefficienti andranno ad essere applicati direttamente al valore medio €/mq per la superficie residenziale andando quindi a confermare quanto riportato come giusto coefficientamento (vedi sopra) per superfici accessorie pari al 0,5 € ma con riduzione allo 0,4 % per accesso indipendente e non direttamente dall'unità principale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 4,4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo (ex part 127) ora 834 AAA	5093,00 mq	5093,00 mq	1,00	5093,00 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				5093,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5093,00 mq		

Andrea Quattrocchi*Insegnante**CTU del Tribunale di Velletri*

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664361 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordine.roma.it

I beni sono comodamente divisibili in natura.



La superficie convenzionale è stata calcolata sulla base di:

- dati catastali in atti aggiornati;
- calcolo grafico su estratto di mappa aggiornato.

A dar maggior spessore di rilevanza tecnica a quanto sopra si è prodotto elaborato grafico, più nello specifico sovrapposizione satellitare e mappa catastale (reperita dagli estratti di mappa versati dal sottoscritto in atti).

Inoltre si precisa che la mancanza di confini reali e materiali sui loghi oggetto di causa non avrebbe potuto condurre il sottoscritto a scelta metrica tecnica di rilievo diversa da quanto sopra relazionato.

Il rilievo con strumentazione tipografica ha poi permesso l'allineamento di tali misure permettendo una ricostruzione centimetrica dell'estensione ma sempre basata su quanto rilevabile alla data di accesso sui posti derivante dalla richiesta di frazionamento e divisione i 3 (tre) lotti.

Inoltre, piccole eventuali differenze di metratura, veicolano a differenze irrisione al valore di mercato poiché, come poi desumibile dalla sezione stima con riferimento ai VAM Valori Agricoli Medi, il prezzo €/mq per terreno, diversificato per qualità, conduce a valori con range di incertezza non rilevanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/1990 al 06/02/2020	vedi note	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 136, Sub. 1 Categoria A4 C12, Cons. 5 vani Superficie catastale 125 mq Rendita € 206,58 Piano T-1 Graffato 2
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	vedi note	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 136, Sub. 1 Categoria A4 Piano T-1 Graffato 2
Dal 01/01/1992 al 04/10/1990	vedi note	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 136, Sub. 1 Categoria A4 C12, Cons. 5 vani Superficie catastale 125 mq Rendita € 206,58 Piano T-1 Graffato 2

Relativamente alle tabelle di cui sopra si rende opportuno sottolineare che ogni riferimento citato è bene evidenziato nelle visure storiche aggiornate indicate al presente rapporto valutativo. Alla luce di quanto sopra, la scrivente ha ritenuto opportuno riportare ogni data e/o situazione storica degli intestati al fine di creare un cronologico tra le proprietà e lo storico catastale.

Situazione cronologica storica catastale (come da visure storiche aggiornate) relativamente al foglio



Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640768 (Via Lata 217/E) - +39 06 9638091 (Via Lata 20)

mpes a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.it

99 part. 136 sub. 1:

1) Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/1990: derivante da COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 3593/1985);

2) Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992: derivante da VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

3) Unità Immobiliare dal 04/10/1990: derivante da VARIAZIONE del 04/10/1990 in atti dal 24/02/1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI DELLA LEGGE 154/88 (n. 78599/1990).

Situazione cronologica storica degli intestatari (dati pervenuti dalle Visure Storiche aggiornate presenti in allegato):

1) Situazione degli intestati dal 20/12/1990: 1.

Proprieta' per 1000/1000 fino al 21/06/1990 DATI DERIVANTI DA in atti dal 20/12/1990;

2) Situazione degli intestati dal 21/06/1990: 1.

Proprieta' per 1/1 DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO OLOGRAFO del protocollo n. 1 Voltura in atti dal Repertorio n. Rogante:

Sede: VELLETRI Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: n: del
SUCCESIONE TESTATA**BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 06/02/2020	(vedi note)	Catasto Fabbricati Pg. 99, Part. 136, Sub. 3 Categoria C Piano T-1

Relativamente alle tabelle di cui sopra si rende opportuno sottolineare che ogni riferimento citato è bene evidenziato nelle visure storiche aggiornate indicate al presente rapporto valutativo. Alla luce di quanto sopra, la scrivente ha ritenuto opportuno riportare ogni data e/o situazione storica degli Intestati al fine di creare un cronologico tra le proprietà e lo storico catastale.

Situazione cronologica storica catastale (come da visure storiche aggiornate) relativamente al foglio 99 part. 136 sub. 3:

1) Unità immobiliare dal 20/12/1990: derivante da COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 3593/1985).

Situazione cronologica storica degli intestatari (dati pervenuti dalle Visure Storiche aggiornate presenti in allegato):

1) Situazione degli intestati dal 20/12/1990: 1.

Proprieta' per 1000/1000 fino al 21/06/1990 DATI DERIVANTI DA in atti dal 20/12/1990;

2) Situazione degli intestati dal 21/06/1990: 1.

Proprieta' per 1/1 DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO OLOGRAFO del protocollo n. 1 Voltura in atti dal Repertorio n. Rogante:

Sede: VELLETRI Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: n: del
SUCCESIONE TESTATA**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1**ASTE
GIUDIZIARIE.it

Andrea Quattrocchi*Ingegnere**CTU del Tribunale di Velletri*

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640798 (Via Lata 217/E) - +39 069638081 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordine.roma.it

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/06/1985 al 01/01/1992	vedi note	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 137 Categoria C2 Cl.6, Cons. 62 Rendita € 0,36 Piano T
Dal 01/01/1992 al 24/06/2015	vedi note	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 137 Categoria C2 Cl.6, Cons. 62 Rendita € 115,27 Piano T
Dal 24/06/2015 al 09/11/2015	vedi note	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 137 Categoria C2 Cl.6, Cons. 62 Rendita € 115,27 Piano T
Dal 09/11/2015 al 25/07/2020	Vedi Note	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 137 Categoria C2 Cl.6, Cons. 62 Superficie catastale 50 mq Rendita € 115,27 Piano T

Relativamente alle tabelle di cui sopra si rende opportuno sottolineare che ogni riferimento citato è bene evidenziato nelle visure storiche aggiornate indicate al presente rapporto valutativo. Alla luce di quanto sopra, la scrivente ha ritenuto opportuno riportare ogni data e/o situazione storica degli intestati al fine di creare un cronologico tra le proprietà e lo storico catastale.

Situazione cronologica storica catastale (come da visure storiche aggiornate) relativamente al foglio 99 part. 137:

- 1) Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/12/1990: COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990;
- 2) Situazione dell'unità immobiliare dal 29/06/1985: derivante da VARIAZIONE del 29/06/1985 in atti dal 07/02/2000 CLASSAMENTO (n. 3593.B/1985);
- 3) Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992: derivante da VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- 4) Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2015: derivante da VARIAZIONE TOponomastICA del 24/06/2015 protocollo n. RM0451173 in atti dal 24/06/2015 VARIAZIONE DI TOponomastICA (n. 136640.1/2015);
- 5) Unità immobiliare dal 09/11/2015: derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione cronologica storica degli intestatari (dati pervenuti dalle Visure Storiche aggiornate presenti in allegato):

- 1) Situazione degli intestati dal 20/12/1990: 1.

Proprieta' per 1000/1000 fino al 21/06/1990 DATI DERIVANTI DA in atti dal 20/12/1990;

- 2) Situazione degli intestati dal 29/06/1985: 1

Proprieta' per 1000/1000 fino al 21/06/1990 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 29/06/1985 in atti dal 07/02/2000 Registrazione: CLASSAMENTO (

- 3) Situazione degli intestati dal 21/06/1990: 1. P.

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 349364381 f +39 06 9840766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec.a.quattrocchi@pec.ordning.roma.it

DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO OLOGRAFO DEL

protocollo n. 1 Voltura in atti dal : Repertorio n. Logante:

Sede: VELLETRI Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: n. del
SUCCESSIONE TESTATA (**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1978 al 25/07/1997	Vedi note	Catasto Terreni Pg. 99, Part. 137 Qualità Vigneto. C1.1 Superficie (ha are ca) 01.75.30 Reddito dominicale € 339,50 Reddito agrario € 199,17
Dal 25/07/1997 al 25/07/2020	Vedi Note	Catasto Fabbricati Pg. 99, Part. 137 Categoria EU
Dal 21/06/2021 al 06/07/2021	Vedi Note e sezione titolarità	Catasto Terreni Pg. 99, Part. 835 Superficie (ha are ca) 00.50.93 Reddito dominicale € 98,64 Reddito agrario € 57,87

Relativamente alle tabelle di cui sopra si rende opportuno sottolineare che ogni riferimento citato è bene evidenziato nelle visure storiche aggiornate indicate al presente rapporto valutativo. Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha ritenuto opportuno riportare ogni data e/o situazione storica degli intestati al fine di creare un cronologico tra le proprietà e la storico catastale.

Situazione storico catastale relativa al terreno

- 1) Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico: Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/09/1978;
- 2) Situazione dal 25/07/1997: Dati derivanti da TIPO MAPPALI del 25/07/1997 in atti dal 03/08/1999 (n. 3593.502/1985)

Annotazioni protocollo n. 003593 anno 85 ridotta a favore di particella 136

Situazione cronologica degli intestatari

- 1) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:
diritto di proprietà fino al 25/07/1997;
- 2) Proprietà per 1/1 e
deceduta con giusta presentazione di successione ma con assenza di voltura all'attuale proprietà quale appunto la parte eseguita.

Al momento del sopralluogo e di prima redazione dell'elaborato peritale , il terreno risultava identificato al N.C.T. del Comune di Velletri al Foglio 99 Particella 137 e cat.cat quale ENTE URBANO poiché trattasi del mappale sul quale insiste il manufatto a cat. Cat. C2 (al N.C.E.U. al foglio 99 particella 137 Cat. C/2 Classe 6, Consistenza Catastale 62 mq e R.C. € 115,27) della superficie di 17.434,00 mq circa, era costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di coltura presente con alberatura ad alto fusto (pigne) nonché alberi da frutto e presenza di terreno verde e con assenza di zone aride.



Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 8640766 (Via Lata 217/E) - e +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@mpec.ordina.roma.it

Il successivo frazionamento depositato in atti in data prot. come poi In accordo a quanto disposto dal G.E. Dott. Colognesi E. (vedasi verbale di udienza del) ha aggiornato le cartografie veicolando il tutto verso i nuovi identificativi ed estensioni catastali le quali sono di seguito riportate:

La corte esterna ex part. 137 ora rimasta invariata solamente per il N.C.E.U. relativamente al C/2 è diventata in prima istanza particella 834 come poi di seguito specificato (oggetto di frazionamento post prima udienza con richiesta di divisone in 3 lotti secondo appartenenza al PRG Comunale Vigente - Verbale di Udienza del) e rientrante sempre nel presente procedimento esecutivo.

Nota comune ai bene sostituenti l'elaborato peritale:

"Per la divisione catastale delle superfici si è quindi proceduto a frazionare in due la particella 834 (che è stata aggiornata in seguito alla istanza dove il terreno che era graffato al fabbricato deposito (in precedenza al NCEU del Comune di Velletri al Foglio 99 - Particella 137 - Cat. Cat. C/2 Classe 6 - Consistenza Catastale mq 62,00 - R.C €115,27) ha assunto identificativo particella 834; mentre il fabbricato (ex bene 1 e 2 ossia l'abitazione con i locali al piano terra ed il fabbricato in costruzione adiacente all'abitazione part. 136) è rimasto individuato con la stessa particella 136.

Detta particella 834 nel TF sarà soppressa ed assumerà gli identificativi provvisori AAA DI ME 5093 E aab di mq 12276. Il catasto attribuirà degli identificativi definitivi al momento della approvazione"

La particella del fabbricato C/2 è rimasta invariato poiché l'istanza correttiva ha permesso di allineare la corte esclusiva ex part 137 e creare in questo modo la strada agevole per il frazionamento nei 3 lotti come da richieste in sede di udienza da parte del CTP

Giova inoltre sottolineare che con protocollo 2021/235977 del 21.06.2021 si poteva ritenere (come poi da ricevuta di accettazione) valido il frazionamento presentato il quale poi permetteva di determinare le estensioni ed i valori riportati in tabella.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1**

Catastro fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	99	136	1		A4	2	5 vani	125 mq	206,58 €	T-1	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti presentata in data 29/06/1985 e richieste dal sottoscritto per verifica ed analisi di conformità catastale in data 18/02/2020 - prot. n. T362668 relativamente all'unità immobiliare Cat A/4 distinto al N.C.E.U. del sopra citato comune al Foglio 99 - Particella 136 subalterno-1 e 2 graffati ed in forza delle planimetrie di cui sopra sussiste la corrispondenza tra lo



Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493654381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordina.roma.it

stato rilevato e quello catastale (vedasi quanto sotto riportato).

Si rileva la non conforme titolarità in ditta catastale con la parte eseguita.

L'immobile è appartenente come poi relazionato nella sezione "Titolarità".

catastamente risulta ancora essere intestato alla



I dati relativi al locale deposito sono stati reperiti dalle visure storiche catastali aggiornate, le quali come ultimo riferimento, riportano la Variazione del 09/11/2015 "Inserimento in visura dei dati di superficie"


BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	99	136	3		C					T-1		

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, la porzione di immobile oggetto del presente rapporto di stima risultava ancora in corso di edificazione. Più nello specifico, si rilevavano pareti esterne/interne, solaio di calpestio e copertura, il tutto allo stato grezzo.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	99	137			C2	6	62	58 mq	115,27 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti presentata in data 29/06/1985 e richieste dal sottoscritto per verifica ed analisi di conformità catastale in data 18/02/2020 - prot. n. T362668 relativamente all'unità immobiliare Cat C/2, distinto al N.C.E.U. del sopra citato comune al Foglio 99 - Particella 137 ed in forza delle planimetrie di cui sopra sussiste la corrispondenza tra lo stato rilevato e quello catastale (vedasi quanto sotto riportato) a meno di una parte in sopraelevazione con copertura a falde che al



Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

+39 06 3493664381 F +39 06 9840786 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordng.roma.it

momento del sopralluogo risultava inaccessibile ed ancora in corso di costruzione.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione dell'immobile in oggetto, si dovrà procedere alla demolizione della stessa.

Si rileva la non conforme titolarità in ditta catastale con la parte esecutata
L'immobile è appartenente come da giusta successione

ancora essere intestato alla

I dati relativi al locale deposito sono stati reperiti dalle visure storiche catastali aggiornate, le quali come ultimo riferimento, riportano la Variazione del 09/11/2015 "Inserimento in visura dei dati di superficie"

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Perz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha aro ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
99	835				Vigneto		00.50.93 mq	98,64 €	57,87 €		

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo e di prima redazione dell'elaborato peritale , il terreno risultava identificato al N.C.T. del Comune di Velletri al Foglio 99 Particella 137 e cat.cat quale ENTE URBANO poiché trattasi del mappale sul quale insiste il manufatto a cat. Cat. C2 (al N.C.E.U. al foglio 99 particella 137 Cat. C/2 Classe 6, Consistenza Catastale 62 mq e R.C. € 115,27) della superficie di 17.434,00 mq circa, era costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di coltura presente con alberatura ad alto fusto (pigne) nonché alberi da frutto e presenza di terreno verde e con assenza di zone aride.

Il successivo frazionamento depositato in atti in data rot. me poi in accordo a quanto disposto dal G.E. Dott. Colognesi E. (vedasi verbale di udienza del ha aggiornato le cartografie veicolando il tutto verso i nuovi identificati ed estensioni catstali le quali sono di seguito riportate:

La corte esterna ex part. 137 ora rimasta invariata solamente per il N.C.E.U. relativamente al C/2 e diventata in prima istanza particella 834 come poi di seguito specificato. (oggetto di frazionamento post prima udienza con richiesta di divisione in 3 lotti secondo appartenenza al PRG Comunale Vigente - Verbale di Udienza del) e rientrante sempre nel presente procedimento esecutivo.

Nota comune ai bene sotituenti l'elaborato peritale:

"Per la divisione catastale delle superfici si è quindi proceduto a frazionare in due la particella 834 (che è stata aggiornata in seguito alla istanza dove il terreno che era graffato al fabbricato deposito (in precedenza al NCEU del Comune di Velletri al Foglio 99 - Particella 137 - Cat. Cat. C/2 Classe 6 - Consistenza Catastale mq 62,00 - R.C €115,27) ha assunto identificativo particella 834; mentre il fabbricato (ex bene 1 e 2 ossia l'abitazione con i locali al piano terra ed il fabbricato in costruzione adiacente all'abitazione part. 136) è rimasto individuato con la stessa particella 136.

Andrea Quattrocchi

Imprenditore

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00048 Velletri (RM) - Studio Tecnico Teati Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39.06.3493664381 F +39.06.9640768 (Via Lata 217/E) - +39.06.9638091 (Via Lata 20)

mpo. a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.it

Detta particella 834 nel TF sarà soppressa ed assumerà gli identificativi provvisori AAA DI ME 5093 E aab di mq 12276. Il catasto attribuirà degli identificativi definitivi al momento della approvazione". La particella del fabbricato C/2 è rimasta invariato poiché l'istanza correttiva ha permesso di allineare la corte esclusiva ex part 137 e creare in questo modo la strada agevole per il frazionamento nei 3 lotti come da richieste in sede di udienza da parte del CTP.

Dovendosi poi aggiornate le situazione degli intestatari attuali ai quali i beni tutti sono pervenuti in forza di regolare titolo di proprietà come poi ben esplicato nella sezione titolarità degli immobili giova relazionare che in data 30.06.2021 è stata regolarmente inoltrata presso i competenti uffici del Catasto di Roma (sede di Via Costi) istanza di Voltura la quale risulta ancora essere in iter di approvazione ALLA DATA DI DEPOSITO DELLA PRESENTE.

Giova inoltre sottolineare che con protocollo _____ del _____ si poteva ritenere (come poi da ricevuta di accettazione) valido il frazionamento presentato il quale poi permetteva di determinare le estensioni ed i valori riportati in tabella.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Titolarità

L'immobile è appartenente come poi relazionato nella sezione "Titolarità"

catasticamente risulta ancora essere intestato alla

ma
il

I dati relativi al locale deposito sono stati reperiti dalle visure storiche catastali aggiornate, le quali come ultimo riferimento, riportano la Variazione del 09/11/2015 "Inserimento in visura dei dati di superficie".

Al fine poi di una corretta identificazione dei dati catastali riportati giova sottolineare quanto etichettato come Nota comune ai bene sostituenti l'elaborato peritale ossia riassumendo:

"Per la divisione catastale delle superfici si è quindi proceduto a frazionare in due la particella 834 (che è stata aggiornata in seguito alla istanza dove il terreno che era graffato al fabbricato deposito (in precedenza al NCEU del Comune di Velletri al Foglio 99 - Particella 137 - Cat. Cat. C/2 Classe 6 - Consistenza Catastale mq 62,00 - R.C €115,27) ha assunto identificativo particella 834; mentre il fabbricato (ex bene 1 e 2 ossia l'abitazione con i locali al piano terra ed il fabbricato in costruzione adiacente all'abitazione part. 136) è rimasto individuato con la stessa particella 136.

Detta particella 834 nel TF sarà soppressa ed assumerà gli identificativi provvisori AAA DI ME 5093 E AAB di mq 12276. Il catasto attribuirà degli identificativi definitivi al momento della approvazione".

La particella del fabbricato C/2 è rimasta invariato poiché l'istanza correttiva ha permesso di allineare la corte esclusiva ex part 137 e creare in questo modo la strada agevole per il frazionamento nei 3 lotti come da richieste in sede di udienza da parte del CTP.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

+39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

impec. a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.it

Vedasi la sezione riserve e particolarità da segnalare.

Titolarità

L'immobile è appartenente come poi relazionato nella sezione "Titolarità"

catastamente risultato essere intestato .

I dati relativi ai locati deposito sono stati reperiti dalle visure storiche catastali aggiornate, le quali come ultimo riferimento, riportano la Variazione del 09/11/2015 "Inserimento in visura dei dati di superficie"

Al fine poi di una corretta identificazione dei dati catastali riportati giova sottolineare quanto etichettato come Nota comune ai bene sostituenti l'elaborato peritale ossia riassumendo:

"Per la divisione catastale delle superfici si è quindi proceduto a frazionare in due la particella 834 (che è stata aggiornata in seguito alla istanza dove il terreno che era graffato al fabbricato deposito (in precedenza al NCEU del Comune di Velletri al Foglio 99 - Particella 137 - Cat. Cat. C/2 Classe 6 - Consistenza Catastale mq 62,00 - R.C €115,27) ha assunto identificativo particella 834; mentre il fabbricato (ex bene 1 e 2 ossia l'abitazione con i locali al piano terra ed il fabbricato in costruzione adiacente all'abitazione part. 136) è rimasto individuato con la stessa particella 136.

Detta particella 834 nel TF sarà soppressa ed assumerà gli identificativi provvisori AAA DI ME 5093 E AAB di mq 12276. Il catasto attribuirà degli identificativi definitivi al momento della approvazione"

La particella del fabbricato C/2 è rimasta invariato poiché l'istanza correttiva ha permesso di allineare la corte esclusiva ex part 137 e creare in questo modo la strada agevole per il frazionamento nei 3 lotti come da richieste in sede di udienza da parte del CTP

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Vedasi la sezione riserve e particolarità da segnalare.

Al momento del sopralluogo e di prima redazione dell'elaborato peritale , il terreno risultava identificato al N.C.T. del Comune di Velletri al Foglio 99 Particella 137 e cat.cat quale ENTE URBANO poiché trattasi del mappale sul quale insiste il manufatto a cat. Cat. C2 (al N.C.E.U. al foglio 99 particella 137 Cat. C/2 Classe 6, Consistenza Catastale 62 mq e R.C. € 115,27) della superficie di 17.434,00 mq circa, era costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di coltura presente con alberatura ad alto fusto (pigne) nonché alberi da frutto e presenza di terreno verde e con assenza di zone aride, Il successivo frazionamento depositato in atti in data 09.06.2021 prot. RM0220109/2021 come poi In accordo a quanto disposto dal G.E. Dott. Colognesi E. (vedasi verbale di udienza del) ha aggiornato le cartografie veicolando il tutto verso i nuovi identificati ed estensioni catastali le quali sono di seguito riportate:

La corte esterna ex part. 137 ora rimasta invariata solamente per il N.C.E.U. relativamente al C/2 e diventata in prima istanza particella 834 come poi di seguito specificato (oggetto di frazionamento post prima udienza con richiesta di divisione in 3 lotti secondo appartenenza al PRG Comunale Vigente - Verbale di Udienza del) e rientrante sempre nel presente procedimento esecutivo.

Al fine poi di una corretta identificazione dei dati catastali riportati giova sottolineare quanto etichettato come Nota comune ai bene sostituenti l'elaborato peritale ossia riassumendo:

"Per la divisione catastale delle superfici si è quindi proceduto a frazionare in due la particella 834 (che è stata aggiornata in seguito alla istanza dove il terreno che era graffato al fabbricato deposito (in precedenza al NCEU del Comune di Velletri al Foglio 99 - Particella 137 - Cat. Cat. C/2 Classe 6 - Consistenza Catastale mq 62,00 - R.C €115,27) ha assunto identificativo particella 834; mentre il fabbricato (ex bene 1 e 2 ossia l'abitazione con i locali al piano terra ed il fabbricato in costruzione adiacente all'abitazione part. 136) è rimasto individuato con la stessa particella 136.

Detta particella 834 nel TF sarà soppressa ed assumerà gli identificativi provvisori AAA DI ME 5093 E AAB di mq 12276. Il catasto attribuirà degli identificativi definitivi al momento della approvazione"

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640768 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec.a.quattrocchi@pec.ordng.roma.it

La particella del fabbricato C/2 è rimasta invariato poiché l'istanza correttiva ha permesso di allineare la corte esclusiva ex part 137 e creare in questo modo la strada agevole per il frazionamento nei 3 lotti come da richieste in sede di udienza da parte del CTP



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44

Vedasi la sezione riserve e particolarità da segnalare



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Dagli accertamenti effettuati nonché dalle dichiarazione pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti da evidenziare.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Dagli accertamenti effettuati nonché dalle dichiarazione pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti da evidenziare.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Dagli accertamenti effettuati nonché dalle dichiarazione pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti da evidenziare.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44

Non rilevante per i terreni di cui trattasi la presente relazione di valutazione peritale. Per informazioni aggiuntive si rimanda a quanto citato nella medesima voce della stima.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Alla data del sopralluogo si è rilevato che l'immobile presenta un discreto stato conservativo (villino abitato), con dotazione funzionale di impianti, che risultano come da dichiarazione dei residenti "allacciati abusivamente".

Il giardino non necessita di urgenti cure (manutenzione ordinaria/leggera) e si presenta con piante ornamentali di vario genere, arredi ed ornamenti da giardino. La corte esterna, altresì, attualmente non necessita di manutenzione ordinaria/leggera (potatura, cura del verde e pulizia generale), vi è presenza di un recinto per animali e zona laterale sulla quale insistono alberature ad alto fusto.

Al piano Terra l'immobile è privo di pavimentazione e presenta pareti interne a faccia vista prive di intonaco civile, l'ambiente risulta essere adibito a magazzino/dispensa con scarse condizioni di



salubrità, mentre al piano terra vi sono pavimentazione del tipo classico maiolicato color terroso con tinte color pastello alle pareti interne. Gli infissi sono del tipo ligneo a singolo vetro e sul terrazzo insiste copertura di Eternit in discreto stato manutentivo.

Dal sopralluogo effettuato non sono emersi stati di cedimento o umidità (da esame visivo) a meno di alcune stanze al piano primo (bagno), probabilmente dovuto ad una non continua aerazione del locale e/o fenomeni di infiltrazione (il tutto da verificare con diagnosi termo stratigrafica). Sono state altresì ispezionate con esame visivo le strutture che si presentavano totalmente integre e senza traccia alcuna di crinature e/o lesioni.

La costruzione a ridosso dell'immobile risulta essere ancora in edificando, ed è priva di pavimentazione ed intonaci esterni ed interni, lasciando così palesare la struttura composta da blocchi tufacei.

Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risulta essere ancora in edificando, ed è priva di pavimentazione ed intonaci esterni ed interni, lasciando così palesare la struttura composta da blocchi tufacei sia al Piano Terra che al Piano Primo. Si rileva assenza di impianti e condizioni di fatiscenza. Suddetta porzione immobiliare è a ridosso dell'abitazione facente anch'essa parte della presente esecuzione (Bene 1).

Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Alla data del sopralluogo si è rilevato che l'immobile presenta uno scarso stato conservativo (deposito attualmente adibito al ricovero di animali da cortile e volatili) con evidenti segni di umidità ed incuria, assenza di impianti. Il costruito è di forma rettangolare, si sviluppa in un ampio vano al Piano Terra con finestre e ingresso per l'accesso allo stesso. Si rileva l'assenza di pavimentazione e copertura piana non praticabile. Inoltre si rileva una parte in sopraelevazione con copertura a falde che al momento del sopralluogo risultava inaccessibile ed ancora in corso di costruzione. Pertanto, ai fini della regolarizzazione dell'immobile in oggetto, si dovrà procedere alla demolizione della stessa.

Il giardino, parte comune ad altri fabbricati che insistono sulla stessa particella nonché facenti parte della medesima procedura esecutiva, non necessita di urgenti cure (manutenzione ordinaria/leggera) e si presenta con piante ornamentali di vario genere, arredi ed ornamenti da giardino. La corte esterna, altresì, attualmente non necessita di manutenzione ordinaria/leggera (potatura, cura del verde e pulizia generale), vi è presenza di un recinto per animali e zona laterale sulla quale insistono alberature ad alto fusto.

Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44

Alla data del sopralluogo si è rilevato che sul terreno in oggetto insistono vari fabbricati, ossia villetta su due livelli avente al piano terra un locale cantina/tinaia ed al piano primo abitazione (sub.1 - 2), corpo di fabbrica ancora in costruzione (sub.3) posto al piano terra e primo piano. Inoltre vi è presente un ulteriore locale deposito (part. 137 cat.C/2) adibito a ricovero per gli animali (uccelli e volatili).

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640786 (Via Lata 217/E) - +39 06 9638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.it

Inoltre il terreno presenta varie tipologie di natura arborifera, oltre ad una natura di sottobosco inculta.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima nonché alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti".

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Trattasi di edificio sul quale sembrerebbe non insistano parti comuni (trattasi di edificio indipendente) come da art. 1117 e 1139 cc, ossia l'immobile oggetto di esecuzione non presenterebbe parti comuni a meno di quanto ad uso esclusivo delle proprietà comuni così come ogni definizione di parte comune da codice civile artt.1117-1139 C.C. Stralcio dell'Articolo 1117 del Codice Civile: Art. 1117 (Parti comuni dell' Edificio) Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo: 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditori e per altri simili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Per parte comune si rileverebbe solamente la muratura divisoria tra le proprietà a meno di altro definito e normato per legge.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Trattasi di edificio sul quale sembrerebbe non insistano parti comuni (trattasi di edificio indipendente) come da art. 1117 e 1139 cc, ossia l'immobile oggetto di esecuzione non presenterebbe parti comuni a meno di quanto ad uso esclusivo delle proprietà comuni così come ogni definizione di parte comune da codice civile artt.1117-1139 C.C. Stralcio dell'Articolo 1117 del Codice Civile: Art. 1117 (Parti comuni dell' Edificio) Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo: 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditori e per altri simili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Per parte comune si rileverebbe solamente la muratura divisoria tra le proprietà a meno di altro definito e normato per legge.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Trattasi di edificio sul quale sembrerebbe non insistano parti comuni (trattasi di edificio indipendente) come da art. 1117 e 1139 cc, ossia l'immobile oggetto di esecuzione non presenterebbe

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638081 (via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordign.roma.it

parti comuni a meno di quanto ad uso esclusivo delle proprietà comuni così come ogni definizione di parte comune da codice civile artt.1117-1139 C.C. Stralcio dell'Articolo 1117 del Codice Civile: Art. 1117 (Parti comuni dell' Edificio) Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo: 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditori e per altri simili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Per parte comune si rileverebbe solamente la muratura divisoria tra le proprietà a meno di altro definito e normato per legge.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44

Trattasi di terreno sul quale insistono dei manufatti anch'essi oggetto del presente procedimento. Inoltre sembrerebbe non insistano parti comuni a meno delle parti di ingresso e/o accesso ai manufatti stessi, ossia della strada di passaggio sterrata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Dalle dichiarazioni emerse in seguito all'accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri nonché da quanto rilasciato dai funzionari competenti non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Dalle dichiarazioni emerse in seguito all'accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri nonché da quanto rilasciato dai funzionari competenti non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Dalle dichiarazioni emerse in seguito all'accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri nonché da quanto rilasciato dai funzionari competenti non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44

Dalle dichiarazioni emerse in seguito all'accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri, nonché dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dai funzionari competenti non si segnala l'esistenza di usi civici gravanti sul terreno oggetto di pignoramento.

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associaio

t +39 06 3493664381 f +39 06 9840766 | Via Lata 217/E) - +39 06 98638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.it

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

STATO DI MANUTENZIONE: pessimo stato di manutenzione (villino indipendente abitato senza titolo e/o contratto), con impianti funzionali ma non rispondenti alla normativa e con molta buona probabilità non regolarmente allacciati alle pubbliche utenze.

Assenza di regolari contratti idrici ed elettrici ed assenza dei sistemi di riscaldamento

Si rilevano massive tracce di umidità e/o condensa superficiale dovuta a fenomeni di infiltrazioni di acqua negli ambienti di cui al piano primo in conseguenza dei danni di cui al sovrastante lastrico solare danneggiato per la caduta di alberi ad alto fusto. Inoltre l'accesso al terrazzo è impedito per il distacco della scala di collegamento dalla muratura portante.

FONDAZIONI: Le fondazioni potrebbero essere del tipo (non di interesse ai fini del procedimento esecutivo immobiliare):

Tipologia 1: Fondazioni realizzate mediante travi rovesce.

Tipologia 2: Fondazioni in muratura di peperino e malta

Tipologia 3: Fondazioni a sacco "tipo alla romana" ossia muratura di schegioni di tufo a sacco posata ad un profondità tale da garantire la presenza di un terreno sufficientemente idoneo e/o platea di cemento simil magrone.

ALTEZZA UTILE INTERNA:

Piano Terra (cantinato): 3,40 m

Piano Primo (abitazione): 3,00 circa

STRUTTURE: struttura mista in muratura ed in cemento armato.

I solai sono misti del tipo misto latero cementizio (latero cemento con travetti e cordoli di cemento gettati 50 kg/mq) con travetti a 50 cm di interasse e travature in acciaio ad idonea sezione di anima ed ala ed incastri strutturalmente almeno per i 2/3 dello spessore della muratura.

Struttura portante in muratura classica ossia in blocchi tufacei a densità minima di 1800 kg/cmc a sezione costante e dimensionamento del tipo a sezione resistente calcolata su il massimo momento flettente indotto dai carichi strutturali.

Gli orizzontamenti sono costituiti da solai con laterizi aventi altezza di cm 16+4 ed interasse dei travetti di cm 50 muniti della regolamentare soletta gettata in opera insieme alle stesse nervature strutturali.

SOLAI:

Nel getto delle strutture in c.a. sono stati impiegati conglomerato cementizio Rbk 250 armato con barre di acciaio ad aderenza migliorata con Feb 44K.

Vedasi la relazione statica allegata alla presente relazione peritale di stima.

(quanto dichiarato è presente in base all'epoca ed alla tecnica di costruzione e non assolutamente diagnosticato in loco).

Si riscontra che il dimensionamento strutturale è stato sicuramente condotto in applicazione del metodo delle tensioni ammissibili e non alle recenti NTC2008 poi NTC2018 ed all'Eurocodice 3 ossia per SLE-SLU.

COPERTURA: relativa all'intero fabbricato del tipo in solaio di CLS del tipo lastrico solare di calpestio.

PARETI INTERNE: pareti/divisori in blocco forato e/o simil pannelli di laterogesso spessore 10-15 cm protette da intonaco civile tinteggiato a meno dei locali bagno e cucina i quali presentano piastellature di rivestimento ad altezza variabile;

PARETI INTERNE (Piano cantinato): Pareti interne del tipo di struttura portante in muratura ed assenza di intonaco e tinteggiatura

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493684381 f +39 06 9840786 (Via Lata 217/E) - +39 069838091 (Via Lata 20)

mailto: a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.it

PAVIMENTAZIONE INTERNA

Piano Primo (abitato) : classica pavimentazione al bagno e nell'abitazione Piano Terra (cantinato) : assenza di pavimentazione per la presenza di strato di cemento grezzo.

INFISSI ESTERNI: Infissi esterni in telaio in alluminio anodizzato e vetratura a singola lastra con chiusure del tipo avvolgibile in materiale plastico (cassonetto non isolato);

INFISSI INTERNI: porte interne tamburate in abete impiallacciate, portone blindato con rivestimento ornamentale ligneo;

STRATIGRAFIE PRESENTI: Pareti classiche da esterno con spessore variabile tra 25-30cm



IMPIANTO ELETTRICO: monofase ossia (220-240V) BT 3 kW in 1FN+PE funzionante Tipologia di posa dei cavi: Sottotraccia con tipologia di posa del tipo 5 CEI 64-8 ossia misto con tubazione rigida protettiva incassata in muratura , monofase 220V e cavo rigido annegato direttamente nella murature Quadro elettrico non rispondente alla normativa alla CEI 64:8 Variante V3; L'impianto è funzionale con allaccio abusivo e non presenta le protezioni base dai contatti indiretti attraverso un differenziale (interruttore salvavita) avente corrente Id pari a 30 mA ossia Id:0,03A In:32 A Necessaria la sezionatura delle linee attraverso interruttori magnetotermici Curva di Intervento C e/o D in caso di carichi ad alto assorbimento istantaneo e corrente regolata rispettivamente Ir:16 A (FM), Ir:10 A, (LUCI) con protezione generale quale differenziale puro classe AC Id 0,03A

Dovrà quindi essere verificata attraverso indagine diagnostica la rispondenza alla tecnica ingegneristica di riferimento ovvero Ib-Ir-Iz ossia Ib: corrente di impiego presunta, Ir: corrente regolata dal magnetotermico (curva C) e Iz: portata di corrente dei cavi in relazione alla loro impedenza (sezione e tipologia cavo), Icc min e max, Caduta di tensione.

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia e funzionante con assenza di regolare contratto di fornitura

IMPIANTO TERMICO: Assente e presenza del solo camino

IMPIANTO GAS: Assente e si rileva la presenza di cucina con alimentazione a bombola di GPL 10Lt

ALTRI IMPIANTI: 1) impianto smaltimento acque nere non rilevato

ALTRI CARATTERISTICHE: Corte esterna con ampi spazi di manovra ma assenza di pavimentazione e con vari attrezzi da giardino e/o suppellettili di arredo.

PIANO COPERTURA: non è stato possibile accedere al lastrico solare per il distacco della scala di collegamento tra piano primo e secondo (scala di collegamento esterna) dalla struttura portante con evidenti problemi di sicurezza e fruibilità dello spazio di calpestio al piano secondo.

PARTE DI FABBRICATO IN FASE DI COSTRUZIONE: si rileva la sola presenza della struttura portante in blocchi di tufo con la realizzazione delle aperture per infissi e porte.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

STATO DI MANUTENZIONE: pessimo stato di manutenzione (villino indipendente abitato senza titolo e/o contratto), con impianti funzionali ma non rispondenti alla normativa e con molta buona probabilità non regolarmente allacciati alle pubbliche utenze.

Assenza di regolari contratti idrici ed elettrici ed assenza dei sistemi di riscaldamento

Si rilevano massive tracce di umidità e/o condensa superficiale dovuta a fenomeni di infiltrazioni di acqua negli ambienti di cui al piano primo in conseguenza dei danni di cui al sovrastante lastrico



Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3483884381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@opec.ordng.roma.it

solare danneggiato per la caduta di alberi ad alto fusto. Inoltre l'accesso al terrazzo è impedito per il distacco della scala di collegamento dalla muratura portante.

FONDAZIONI: Le fondazioni potrebbero essere del tipo (non di interesse ai fini del procedimento esecutivo immobiliare):

Tipologia 1: Fondazioni realizzate mediante travi rovesce.

Tipologia 2: Fondazioni in muratura di peperino e malta

Tipologia 3: Fondazioni a sacco "tipo alla romana" ossia muratura di schegioni di tufo a sacco posata ad un profondità tale da garantire la presenza di un terreno sufficientemente idoneo e/o platea di cemento simil magrone.

ALTEZZA UTILE INTERNA:

Piano-Terra (cantinato): 3,40 m

Piano Primo (abitazione): 3,30 circa

Piano Terra e Primo (abitazione in edificando ed allo stato grezzo / solo struttura in blocchi di tufo): circa 3,67 metri allo stato grezzo rilevato

STRUTTURE: struttura mista in muratura ed in cemento armato.

I solai sono misti del tipo misto latero cementizio (latero cemento con travetti e cordoli di cemento gettati 50 kg/mq)con travetti a 50 cm di interasse e travature in acciaio ad idonea sezione di anima ed ala ed incastri strutturalmente almeno per i 2/3 dello spessore della muratura.

Struttura portante in muratura classica ossia in blocchi tufacei a densità minima di 1800 kg/cmc a sezione costante e dimensionamento del tipo a sezione resistente calcolata su il massimo momento flettente indotto dai carichi strutturali.

Gli orizzontamenti sono costituiti da solai con laterizi aventi altezza di cm 16+4 ed interasse dei travetti di cm 50 muniti della regolamentare soletta gettata in opera insieme alle stesse nervature strutturali.

SOLAI:

Nel getto delle strutture in c.a. sono stati impiegati conglomerato cementizio Rbk 250 armato con barre di acciaio ad aderenza migliorata con Feb 44K,

(quanto dichiarato è presente in base all'epoca ed alla tecnica di costruzione e non assolutamente diagnosticato in loco).

Si riscontra che il dimensionamento strutturale è stato sicuramente condotto in applicazione del metodo delle tensioni ammissibili e non alle recenti NTC2008 poi NTC2018 ed all'Eurocodice 3 ossia per SLE-SLU.

COPERTURA: relativa all'intero fabbricato del tipo in solaio di CLS del tipo lastrico solare di calpestio.

PARETI INTERNE: pareti/divisori in blocco forato in corso di costruzione;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: assenza di pavimentazione per la presenza di strato di cemento grezzo.

INFISSI ESTERNI e INFISSI INTERNI: Non presenti;

STRATIGRAFIE PRESENTI :Pareti classiche da esterno con spessore variabile tra 25-30cm in corso di costruzione;

IMPIANTO ELETTRICO/IMPIANTO IDRICO/IMPIANTO TERMICO/IMPIANTO GAS: Non presenti;

ALTRI IMPIANTI: 1) impianto smaltimento acque nere non rilevato

ALTRE CARATTERISTICHE: Corte esterna con ampi spazi di manovra ma assenza di pavimentazione o

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9840786 (Via Lata 217/E) - +39 069638001 (Via Lata 20)

mpec: a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.it

giardino e/o suppellettili di arredo.

PARTE DI FABBRICATO IN FASE DI COSTRUZIONE: si rileva la sola presenza della struttura portante in blocchi di tufo con la realizzazione delle aperture per infissi e porte.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

STATO DI MANUTENZIONE: pessimo stato di manutenzione (villino indipendente abitato senza titolo e/o contratto), con impianti funzionali ma non rispondenti alla normativa e con molta buona probabilità non regolarmente allacciati alle pubbliche utenze.

Assenza di regolari contratti idrici ed elettrici ed assenza dei sistemi di riscaldamento

Si rilevano massive tracce di umidità e/o condensa superficiale dovuta a fenomeni di infiltrazioni di acqua negli ambienti di cui al piano primo in conseguenza dei danni di cui al sovrastante lastrico solare danneggiato per la caduta di alberi ad alto fusto. Inoltre l'accesso al terrazzo è impedito per il distacco della scala di collegamento dalla muratura portante.

FONDAZIONI: Le fondazioni potrebbero essere del tipo (non di interesse ai fini del procedimento esecutivo immobiliare):

Tipologia 1: Fondazioni realizzate mediante travi rovesce.

Tipologia 2: Fondazioni in muratura di peperino e malta

Tipologia 3: Fondazioni a sacco "tipo alla romana" ossia muratura di schegioni di tufo a sacco posata ad un profondità tale da garantire la presenza di un terreno sufficientemente idoneo e/o platea di cemento simil magrone.

ALTEZZA UTILE INTERNA:

Piano Terra (cantinato): 3,40 m

Piano Primo (abitazione): 3,30 circa

Piano Terra e Primo (abitazione in edificando ed allo stato grezzo / solo struttura in blocchi di tufo): circa 3,67 metri allo stato grezzo rilevato

STRUTTURE: struttura mista in muratura ed in cemento armato.

I solai sono misti del tipo misto latero cementizio (latero cemento con travetti e cordoli di cemento gettati 50 kg/mq) con travetti a 50 cm di interasse e travature in acciaio ad idonea sezione di anima ed ala ed incastri strutturalmente almeno per i 2/3 dello spessore della muratura.

Struttura portante in muratura classica ossia in blocchi tufacei a densità minima di 1800 kg/cm³ a sezione costante e dimensionamento del tipo a sezione resistente calcolata su il massimo momento flettente indotto dai carichi strutturali.

Gli orizzontamenti sono costituiti da solai con laterizi aventi altezza di cm 16+4 ed interasse dei travetti di cm 50 muniti della regolamentare soletta gettata in opera insieme alle stesse nervature strutturali.

SOLAI:

Nel getto delle strutture in c.a. sono stati impiegati conglomerato cementizio Rdk 250 armato con barre di acciaio ad aderenza migliorata con Feb 44K.

(quanto dichiarato è presente in base all'epoca ed alla tecnica di costruzione e non assolutamente diagnosticato in loco).

Si riscontra che il dimensionamento strutturale è stato sicuramente condotto in applicazione del metodo delle tensioni ammissibili e non alle recenti NTC2008 poi NTC2018 ed all'Eurocodice 3 ossia per SLE-SLU.

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9840768 | Via Lata 217/E | +39 06 98638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.it

COPERTURA: relativa all'intero fabbricato del tipo in solaio di CLS del tipo lastrico solare di calpestio.

PARETI INTERNE: pareti/divisori in blocco forato e/o simil pannelli di laterogesso spessore 10-15 cm protette da intonaco civile tinteggiato a meno dei locali bagno e cucina i quali presentano piastrellature di rivestimento ad altezza variabile;

PARETI INTERNE (Piano cantinato): Pareti interne del tipo di struttura portante in muratura ed assenza di intonaco e tinteggiatura

PAVIMENTAZIONE INTERNA

Piano Primo (abitato): classica pavimentazione al bagno e nell'abitazione Piano Terra (cantinato) : assenza di pavimentazione per la presenza di strato di cemento grezzo.

INFISSI ESTERNI: Infissi esterni in telaio in alluminio anodizzato e vetratura a singola lastra con chiusure del tipo avvolgibile in materiale plastico (cassonetto non isolato);

INFISSI INTERNI: porte interne tamburate in abete impiallacciate, portone blindato con rivestimento ornamentale ligneo;

STRATIGRAFIE PRESENTI: Pareti classiche da esterno con spessore variabile tra 25-30cm

IMPIANTO ELETTRICO: monofase ossia (220-240V) BT 3 kW in 1FN+PE funzionante Tipologia di posa dei cavi: Sottotraccia con tipologia di posa del tipo 5 CEI 64-8 ossia misto con tubazione rigida protettiva incassata in muratura , monofase 220V e cavo rigido annegato direttamente nella murature Quadro elettrico non rispondente alla normatica alla CEI 64:8 Variante V3; L'impianto è funzionale con allaccio abusivo e non presenta le protezioni base dai contatti indiretti attraverso un differenziale (interruttore salvavita) avente corrente Id pari a 30 mA ossia Id:0,03A In:32 A Necessaria la sezionatura delle linee attraverso interruttori magnetotermici Curva di Intervento C e/o D in caso di carichi ad alto assorbimento istantaneo e corrente regolata rispettivamente Ir:16 A (FM), Ir:10 A, (LUCI) con protezione generale quale differenziale puro classe AC Id 0,03A

Dovrà quindi essere verificata attraverso indagine diagnostica la rispondenza alla tecnica ingegneristica di riferimento ovvero Ib-Ir-Iz ossia Ib: corrente di impiego presunta, Ir: corrente regolata dal magnetotermico (curva C) e Iz: portata di corrente dei cavi in relazione alla loro impedenza (sezione e tipologia cavo), Icc min e max, Caduta di tensione.

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia e funzionante con assenza di regolare contratto di fornitura

IMPIANTO TERMICO: Assente e presenza del solo camino

IMPIANTO GAS: Assente e si rileva la presenza di cucina con alimentazione a bombola di GPL 10Lt

ALTRI IMPIANTI: 1) impianto smaltimento acque nere non rilevato

ALTRE CARATTERISTICHE: Corte esterna con ampi spazi di manovra ma assenza di pavimentazione o giardino e/o suppellettili di arredo.

PARTE DI FABBRICATO IN FASE DI COSTRUZIONE: si rileva la sola presenza della struttura portante in blocchi di tufo con la realizzazione delle aperture per infissi e porte.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44

Il terreno nella sua estensione risulta essere pianeggiante con ingresso primario per la parte AAB confinante all'attuale Part. 834 AAA da Via Appia Sud ove insistono due colonne facenti da sede di

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec_a.quattrocchi@pec.ordng.roma.it

installazione di cancello carrabile nonché ingresso secondario da Via Vigna Baldi come poi rappresentato nell'allegato elaborato grafico.

Al momento del sopralluogo, il terreno, era identificato al N.C.T. del Comune di Velletri al Foglio 99 Particella 137 e cat.cat quale ENTE URBANO per poi divenire part. 834 AAA ed AAB (in accordo alle disposizioni e verbale di udienza del 03 Marzo 2021 con distribuzione in 3 lotti in accordo alla zonizzazione urbanistica di appartenenza)

Terreno per lo più costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di coltura presente con alberatura ad alto fusto (pigne) nonché alberi da frutto e presenza di terreno verde e con assenza di zone aride.



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta essere occupato senza titolo da terzi senza titolo, le specifiche e le dichiarazioni degli stessi sono poi relazionate nel verbale redatto a firma sia degli occupanti (generalizzati nello stesso) sia dal Custode Giudiziario nominato.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta essere occupato senza titolo da terzi senza titolo, le specifiche e le dichiarazioni degli stessi sono poi relazionate nel verbale redatto a firma sia degli occupanti (generalizzati nello stesso) sia dal Custode Giudiziario nominato.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta essere occupato senza titolo da terzi senza titolo, le specifiche e le dichiarazioni degli stessi sono poi relazionate nel verbale redatto a firma sia degli occupanti (generalizzati nello stesso) sia dal Custode Giudiziario nominato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44



Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

+39 06 3493664381 | +39 06 9540766 | Via Lata 217/E | +39 069638081 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.it

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



L'immobile risulta essere occupato senza titolo da terzi senza titolo, le specifiche e le dichiarazioni degli stessi sono poi relazionate nel verbale redatto a firma sia degli occupanti (generalizzati nello stesso) sia dal Custode Giudiziario nominato.

PROVENIENZE VENTENNIALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1967 al 21/06/1990		Atto di Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Conservatoria dei RR.II. di Velletri				
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/03/1983 al 21/06/1990		Atto di Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Conservatoria dei RR.II. di Velletri				
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 21/06/1990 al 12/08/2010		Testamento			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	



Andrea Quattrocchi

Ingestion

CTU del Tribunale di Vasto

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrochi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

+39 06 9640786 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

impex_a_quattrochi@pec.ordine.roma.it

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Velletri			
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pomezia (RM)			
Successione Testamentaria - Dichiarazione di Successione			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate d			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riporta in stralcio Certificazione Notarile posta in atti ed allegato al presente elaborato di stima.

Immobili oggetto di certificazione:

A) Unità immobiliari, site in Comune di Velletri (RM) con ingresso da Via Appia Nuova numero Km.44 e precisamente;

A1) appartamento, ad uso abitativo, posto ai piani terra e primo, della consistenza catastale complessiva di 5 (cinque) vani, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri, al foglio 99, particelle:

- 136, subalterno 1, Via Appia Nuova n. KM 44, piano: T-1, Categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale: 125 metri quadrati, Totale escluse aree scoperte 108 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 206,58.

- 136. Subalterno 2 graffata con la particella 136 subalterno 1-

A2) porzione di fabbricato, in corso di costruzione, catastalmente posto ai piani terra e primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri (RM), al foglio 99, particella 136, subalterno 3, Via Appia Nuova n. KM 44, piano: T-1, Categoria in corso di costruzione, Senza Reddito.

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00048 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00048 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3403064381 f +39 06 96407661 / Via Lata 217/E - +39 069638001 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.it

A3) Locale ad uso magazzino, posto al piano terra, della consistenza catastale di 62 (sessantadue) metri quadrati, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri, al foglio 99, particella 137, Contrada Carbonara snc, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 62 metri quadrati, Superficie Catastale Totale: 58 metri quadrati, Reddito Catastale Euro 115,27;

A4) Il terreno su cui insiste la porzione di fabbricato sopra descritta, compresa l'area di sedime, della superficie catastale complessiva di 17.434 (diciassettemilaquattrocentrentaquattro) metri quadrati, risultano altresì distinte al Catasto Terreni del Comune di Velletri (RM), al foglio 99, particella 137, Qualità Ente Urbano, superficie ha 01.74.34, senza reddito;

B) Unità immobiliare, sita al Comune di Velletri (RM) e precisamente:

- appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 1.374 (milletrecentosettantaquattro), censito al Catasto Terreni del Comune di Velletri (RM), al foglio 99, particella 400, Qualità Vigneto, Classe 1, superficie ha 00.13.74, Reddito Dominicale Euro 26,61, Reddito Agrario Euro 15,61.

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI AL VENTENNIO:

Con riferimento ai beni immobili meglio descritti alle superiori lettere A1), A2), A3) e A4):

Ante ventennio, le unità immobiliari in oggetto risultavano di proprietà per il diritto di piena proprietà, in forza di compravendita a rogito del Dott. , repertorio numero

, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in data al numero di formalità, con il quale acquistava,

terreno originario con sovrastante fabbricato rurale, su cui sono state edificate le unità immobiliari oggetto della presente certificazione, per una superficie complessiva di 17.920 (diciassettemilanovecentoventi) metri quadrati;

Con riferimento al bene immobile meglio descritto alla superiore lettera B):

Ante ventennio, l'unità immobiliare in oggetto risultava di proprietà

ciascuno dell'intero, in forza di atto

di compravendita a rogito del Dott.

repertorio numero trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in dati formalità, con il quale acquistavano, dalla signora

ciascuno dell'intero sul bene immobile in oggetto.

Con riferimento ai beni immobili meglio descritti alle superiori lettere A1), A2), A3), A4) e B):

- in seguito al decesso

dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio Del Registro (RM), in data al numero volume trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri, in data il numero di formalità, eredità devolutasi in forza di testamento, atto a rogito Dott. già Notaio in Velletri, il giorno

ristava il diritto di piena proprietà sui beni immobili meglio descritti alle superiori lettere A1), e A2) ed i diritti di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) dell'intero sul bene immobile meglio descritto alla superiore lettera B): si precisa che nella nota di trascrizione relativa alla sopra descritta successione non venivano indicati i beni immobili meglio descritti alle superiori lettere A3) ed A4), tuttavia veniva indicato il diritto di piena proprietà sul fabbricato rurale censito al catasto terreni al foglio 99 particella 136 della consistenza di 1 ettari e 75 centiare; si fa presente che alla data odierna, non è stato possibile reperire

Andrea Quattrocchi*Ingegnere**CTU del Tribunale di Velletri*

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tesei Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9840756 (Via Lata 217/E) - +39 069638001 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordine-roma.it

copia conferme del testamento sopra descritto, tuttavia dall'esame della nota di trascrizione, si evince che l'unico
alla quale pertanto si è devoluta

anche la piena proprietà dei beni immobili meglio descritti alle lettere A3) ed A4);

- in forza di successione testamentaria di morte

, deceduta il giorno

- dichiarazione di successione registrata

presso l'Ufficio Del Registro DPPG UT

al numero volume

- trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri, in data al numero di formalità, eredità devolutasi in forza di testamento pubblico con atto a rogito Dott. registrato con atto a rogito Dott.

registrato presso l'Agenzia delle Entrate

acquistava il diritto di piena

proprietà sulle unità immobiliari in oggetto.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1967 al 21/06/1990		Atto di Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Conservatoria del RR.II. di Velletri				
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/03/1983 al 21/06/1990		Atto di Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Conservatoria del RR.II. di Velletri				
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Andrea Quattrocchi*Indecognitus**CTU del Tribunale di Velletri*

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

+39 06 3493664381 - +39 06 9840786 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.itDal 21/06/1990 al
12/08/2010

Testamento			
Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Velletri			
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pomezia (RM)			
Successione Testamentaria - Dichiarazione di Successione			
Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Nutazio Fabio di Russo			
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riporta in stralcio Certificazione Notarile posta in atti ed allegato al presente elaborato di stima.

Immobili oggetto di certificazione:

A) Unità immobiliari, site in Comune di Velletri (RM) con ingresso da Via Appia Nuova numero Km.44 e precisamente:

A1) appartamento, ad uso abitativo, posto ai piani terra e primo, della consistenza catastale complessiva di 5 (cinque) vani, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri, al foglio 99, particelle:

- 136, subalterno 1, Via Appia Nuova n. KM 44, piano: T-1, Categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale: 125 metri quadrati, Totale escluse aree scoperte 108 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 206,58;

- 136, Subalterno 2, graffata con la particella 136, subalterno 1;

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39.06.3493664381 f +39.06.9640766 (Via Lata 217/E) - +39.069638091 (Via Lata 20)

mpec: a.quattrocchi@pec.ordineing.roma.it

A2) porzione di fabbricato, in corso di costruzione, catastalmente posto al piano terra e primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri (RM), al foglio 99, particella 136, subalterno 3, Via Appia Nuova n. KM 44, piani: T-1, Categoria in corso di costruzione, Senza Reddito.

A3) Locale ad uso magazzino, posto al piano terra, della consistenza catastale di 62 (sessantadue) metri quadrati, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri, al foglio 99, particella 137, Contrada Carbonara snc, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 62 metri quadrati, Superficie Catastale Totale: 58 metri quadrati, Reddito Catastale Euro 115,27;

A4) Il terreno su cui insiste la porzione di fabbricato sopra descritta, compresa l'area di sedime, della superficie catastale complessiva di 17.434 (diciassettemilaquattrocentrentaquattro) metri quadrati, risultano altresì distinte al Catasto Terreni del Comune di Velletri (RM), al foglio 99, particella 137, Qualità Ente Urbano, superficie ha 01.74.34, senza reddito;

B) Unità immobiliare, sita al Comune di Velletri (RM) e precisamente:

- appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 1.374 (milletrecentosettantaquattro), censito al Catasto Terreni del Comune di Velletri (RM), al foglio 99, particella 400, Qualità Vigneto, Classe 1, superficie ha 00.13.74, Reddito Dominicale Euro 26,61, Reddito Agrario Euro 15,61.

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI AL VENTENNIO:

Con riferimento ai beni immobili meglio descritti alle superiori lettere A1), A2), A3) e A4):

Ante ventennio, le unità immobiliari in oggetto risultavano di proprietà

er il diritto di piena proprietà, in forza di compravendita a rogito del Dott. , già Notaio in Velletri, repertorio numero trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in data al numero il formalità, con il quale acquistava, dalla signora

il terreno originario con sovrastante fabbricato rurale, su cui sono state edificate le unità immobiliari oggetto della presente certificazione, per una superficie complessiva di 17.920 (diciassettémilanovecentoventi) metri quadrati;

Con riferimento al bene immobile meglio descritto alla superiore lettera B):

Ante ventennio, l'unità immobiliare in oggetto risultava di proprietà dei

1/2 (un mezzo) ciascuno dell'intero, in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. già Notaio in Velletri, repertorio numero trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in il numero di formalità, con il quale acquistavano, dalla signora il giorno i diritti di comproprietà indivisa pari a 1/2 (un mezzo) ciascuno dell'intero sul bene immobile in oggetto.

Con riferimento ai beni immobili meglio descritti alle superiori lettere A1), A2), A3), A4) e B):

- in seguito al decesso

dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio Del Registro DPRM2 UT di (RM), in al numero volume trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri, in data al numero di formalità, eredità devolutasi in forza di testamento, atto a rogito Dott. già Notaio in Velletri. repertorio numero accolta numero la coniuge signora

diritto di piena proprietà sui beni immobili meglio descritti alle superiori lettere A1), e A2) ed i diritti di comproprietà

Andrea Quattrocchi

Insgesamt

CTU del Tribunale di Valtellina

Via Latte 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

+39 06 3493664381 - +39 06 9840786 (Via Lata 217/E) - +39 069638081 (Via Lata 201)

mpec.a.quattrochi@mpec.ordinq.roma.it

pari ad 1/2 (un mezzo) dell'intero sul bene immobile meglio descritto alla superiore lettera B); si precisa che nella nota di trascrizione relativa alla sopra descritta successione non venivano indicati i beni immobili meglio descritti alle superiori lettere A3) ed A4), tuttavia veniva indicato il diritto di piena proprietà sul fabbricato rurale censito al catasto terreni al foglio 99 particella 136 della consistenza di 1 ettari e 75 centiare; si fa presente che alla data odierna, non è stato possibile reperire copia conferme del testamento sopra descritto, tuttavia dall'esame della nota di trascrizione, si evince che l'unico erede :
anche la piena proprietà dei beni immobili meglio descritti alle lettere A3) ed A4);
- in forza di successione testamentaria.

¹ In forza di successione testamentaria dichiarazione di cessione.

- III forza di successione testamentaria

- dichiarazione di successione registrata

presso l'Ufficio Del Registro DPPG UT

in data al numero volume

Rascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di

Entrate di spettorio numero 1, raccolta numero al numero 1 registrato presso l'Agenzia delle acquisiva il diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari in oggetto.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1967 al 21/06/1990		Atto di Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
ASTE GIUDIZIARIE.it					
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
ASTE GIUDIZIARIE.it					
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
ASTE GIUDIZIARIE.it					
Dal 22/03/1983 al 21/06/1990		Atto di Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
ASTE GIUDIZIARIE.it					
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Conservatoria dei RR.II. di Velletri				

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

+39 06 3493664381 | +39 06 9640766 | Via Lata 217/E - +39 069638001 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordign.roma.it

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/06/1990 al 12/08/2010			
Testamento			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Velletri			
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pomezia (RM)			
Successione Testamentaria - Dichiarazione di Successione			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riporta in stralcio Certificazione Notarile posta in atti ed allegato al presente elaborato di stima.

Immobili oggetto di certificazione:

A) Unità immobiliari, site in Comune di Velletri (RM) con ingresso da Via Appia Nuova numero Km.44 e precisamente:

A1) appartamento, ad uso abitativo, posto ai piani terra e primo, della consistenza catastale complessiva di 5 (cinque) vani, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri, al foglio 99,

Andrea Quattrocchi

Incascerca

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosio Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39.06.3403664381 f +39.06.8640766 (Via Lata 217/E) - +39.06.9638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.it

particelle:

- 136, subalterno 1, Via Appia Nuova n. KM 44, piano: T-1, Categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale: 125 metri quadrati, Totale escluse aree scoperte 108 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 206,58;

- 136, Subalterno 2, graffata con la particella 136, subalterno 1;

A2) porzione di fabbricato, in corso di costruzione, catastalmente posto ai piani terra e primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri (RM), al foglio 99, particella 136, subalterno 3, Via Appia Nuova n. KM 44, piani: T-1, Categoria in corso di costruzione, Senza Reddito.

A3) Locale ad uso magazzino, posto al piano terra, della consistenza catastale di 62 (sessantadue) metri quadrati, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri, al foglio 99, particella 137, Contrada Carbonara snc, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 62 metri quadrati, Superficie Catastale Totale: 58 metri quadrati, RENDITA Catastale Euro 115,27;

A4) Il terreno su cui insiste la porzione di fabbricato sopra descritta, compresa l'area di sedime, della superficie catastale complessiva di 17.434 (diciassettemilaquattrocentotrentaquattro) metri quadrati, risultano altresì distinte al Catasto Terreni del Comune di Velletri (RM), al foglio 99, particella 137, Qualità Ente Urbano, superficie ha 01.74.34, senza reddito;

B) Unità immobiliare, sita al Comune di Velletri (RM) e precisamente:

- appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 1.374 (milletrecentosettantaquattro), censito al Catasto Terreni del Comune di Velletri (RM), al foglio 99, particella 400, Qualità Vigneto, Classe 1, superficie ha 00.13.74, Reddito Dominicale Euro 26,61, Reddito Agrario Euro 15,61.

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI AL VENTENNIO:

Con riferimento ai beni immobili meglio descritti alle superiori lettere A1), A2), A3) e A4):

Ante ventennio, le unità immobiliari in oggetto risultavano di proprietà

rogito del Dott. già Notaio in Velletri, in data

, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in
al numero di formalità, con il quale acquistava, dalla signora

il terreno originario con sovrastante fabbricato rurale, su cui sono state edificate le unità immobiliari oggetto della presente certificazione, per una superficie complessiva di 17.920 (diciassettemilanovecentoventi) metri quadrati;

Con riferimento al bene immobile meglio descritto alla superiore lettera B):

Ante ventennio, l'unità immobiliare in oggetto risultava di proprietà

per i diritti di comproprietà indivisa pari a 1/2 (un mezzo) ciascuno dell'intero, in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. già Notaio in Velletri,
repertorio numero , trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in

il diritti di comproprietà indivisa pari a 1/2 (un mezzo)
ciascuno dell'intero sul bene immobile in oggetto.

Con riferimento ai beni immobili meglio descritti alle superiori lettere A1), A2), A3), A4) e B):

- in seguito al decesso

dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio Del Registro DPRM2 UT di Pomezia (RM), in

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 06 9638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordning.roma.it

Registri Immobiliari di Velletri,

repertorio numero

raccolta numero

la coniuge signora

acquistava il diritto di piena

proprietà sui beni immobili meglio descritti alle superiori lettere A1), e A2) ed i diritti di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) dell'intero sul bene immobile meglio descritto alla superiore lettera B); si precisa che nella nota di trascrizione relativa alla sopra descritta successione non venivano indicati i beni immobili meglio descritti alle superiori lettere A3) ed A4), tuttavia veniva indicato il diritto di piena proprietà sul fabbricato rurale censito al catasto terreni al foglio 99 particella 136 della consistenza di 1 ettari e 75 centiare; si fa presente che alla data odierna, non è stato possibile reperire copia conferme del testamento sopra descritto, tuttavia dall'esame della nota di trascrizione, si evince che l'unica erede pertanto si è devoluta anche la piena proprietà dei beni immobili meglio descritti alle lettere A3) ed A4);

- in forza di successione testamentaria di morte.

presso l'Ufficio Del Registro DPPG UT

dichiarazione di successione registrata

al numero . volume

trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri, in data

di formalità. eredità

devolutasi in forza di testamento pubblico con atto a rogito

egistrato con atto a rogito Dott.

il giorno

Entrate di

repertorio numero

, raccolta numero

) al numero

Serie

registrato presso l'Agenzia delle

proprietà sulle unità immobiliari in oggetto.

acquistava il diritto di piena

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riporta in stralcio Certificazione Notarile posta in atti ed allegato al presente elaborato di stima.

Immobili oggetto di certificazione:

A) Unità immobiliari, site in Comune di Velletri (RM) con ingresso da Via Appia Nuova numero Km.44 e precisamente:

A1) appartamento, ad uso abitativo, posto ai piani terra e primo, della consistenza catastale complessiva di 5 (cinque) vani, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri, al foglio 99, particelle:

- 136, subalterno 1, Via Appia Nuova n. KM 44, piano: T-1, Categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale: 125 metri quadrati, Totale escluse aree scoperte 108 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 206,58;

- 136, Subalterno 2, graffata con la particella 136, subalterno 1;

A2) porzione di fabbricato, in corso di costruzione, catastalmente posto ai piani terra e primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri (RM), al foglio 99, particella 136, subalterno 3, Via Appia

Andrea Quattrocchi

Innanzo

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00048 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosì Quattrocchi

Via Lata 20 - 00048 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 / Via Lata 217/E) - +39 06 9638091 (Via Lata 20)

mpec: quattrocchi@pec.ordineg.roma.it

Nuova n. KM 44, piani: T-1, Categoria in corso di costruzione, Senza Reddito.

A3) Locale ad uso magazzino, posto al piano terra, della consistenza catastale di 62 (sessantadue) metri quadrati, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri, al foglio 99, particella 137, Contrada Carbonara snc, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 62 metri quadrati, Superficie Catastale Totale: 58 metri quadrati, Reddita Catastale Euro 115,27;

A4) Il terreno su cui insiste la porzione di fabbricato sopra descritta, compresa l'area di sedime, della superficie catastale complessiva di 17.434 (diciassettemilaquattrocentotrentaquattro) metri quadrati, risultano altresì distinte al Catasto Terreni del Comune di Velletri (RM), al foglio 99, particella 137, Qualità Ente Urbano, superficie ha 01.74.34, senza reddito;

B) Unità immobiliare, sita al Comune di Velletri (RM) e precisamente:

- appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 1.374 (milletrecentosettantaquattro), censito al Catasto Terreni del Comune di Velletri (RM), al foglio 99, particella 400, Qualità Vigneto, Classe 1, superficie ha 00.13.74, Reddito Dominicale Euro 26,61, Reddito Agrario Euro 15,61.

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI AL VENTENNIO:

Con riferimento ai beni immobili meglio descritti alle superiori lettere A1), A2), A3) e A4):

Ante ventennio, le unità immobiliari in oggetto risultavano di proprietà

-, per il diritto di piena proprietà, in forza di compravendita a rogito del Dott. , già Notaio in Velletri, repertorio numero trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in al numero di formalità, con il quale acquistava, dalla signora

F il terreno originario con sovrastante fabbricato rurale, su cui sono state edificate le unità immobiliari oggetto della presente certificazione, per una superficie complessiva di 17.920 (diciassettemilanovecentoventi) metri quadrati;

Con riferimento al bene immobile meglio descritto alla superiore lettera B):

Ante ventennio, l'unità immobiliare in oggetto risultava di proprietà del

per i diritti di comproprietà indivisa pari a 1/2 (un mezzo) ciascuno dell'intero, in forza di atto di compravendita a rogito del Dott.

repertorio numero trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in al numero di formalità, con il quale acquistavano, dalla signora

i diritti di comproprietà indivisa pari a 1/2 (un mezzo) ciascuno dell'intero sul bene immobile in oggetto.

Con riferimento ai beni immobili meglio descritti alle superiori lettere A1), A2), A3), A4) e B):

- in seguito al decesso

dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio Del Registro DPRM2 UT di Pomezia (RM), in iscritta presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Velletri, al numero i di formalità, eredità devolutasi

in forza di testamento, atto a rogito già Notaio in Velletri, il

epertorio numero - raccolta numero la coniuge signora

, acquistava il diritto di piena proprietà sui beni immobili meglio descritti alle superiori lettere A1), e A2) ed i diritti di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) dell'intero sul bene immobile meglio descritto alla superiore lettera B): si precisa che nella nota di trascrizione relativa alla sopra descritta successione non venivano indicati i beni immobili meglio descritti alle superiori lettere A3) ed A4), tuttavia veniva indicato il diritto di

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00048 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39.06.349364381 f +39.06.9640766 | Via Lata 217/E - +39.06.9638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordine.roma.it

piena proprietà sul fabbricato rurale censito al catasto terreni al foglio 99 particella 136 della consistenza di 1 ettari e 75 centiare; si fa presente che alla data odierna, non è stato possibile reperire copia conferme del testamento sopra descritto, tuttavia dall'esame della nota di trascrizione, si evince che l'unico erede del anche la piena proprietà dei beni immobili meglio descritti alle lettere A3) ed A4);
 - in forza di successione testamentaria di morte

presso l'Ufficio Del Registro DPPG UT,

trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri, al numero di formalità, eredità devolutasi in forza di testamento pubblico con atto a rogito Dott.

registrato con atto a rogito Dott. ;

, raccolta numero , registrato presso l'Agenzia delle Entrate di

acquistava il diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari in oggetto.

Per i dati di cui sopra si precisa che in seguito all'udienza del procedere a frazionamento del terreno di cui alla particella 137 andando di fatto a costituire, come poi richiesto dal CTP Geom. una distribuzione in 3 lotti tenendo conto della destinazioni urbanistiche derivanti dal PRG adottato dal Comune di Velletri.

Il successivo frazionamento depositato in atti in data prot. come poi In accordo a quanto disposto dal G.E. Dott. Colognesi E. (vedasi verbale di udienza del ha aggiornato le cartografie veicolando il tutto verso i nuovi identificati ed estensioni catastali le quali sono di seguito riportate:

La corte esterna ex part. 137 ora rimasta invariata solamente per il N.C.E.U. relativamente al C/2 e diventata in prima istanza particella 834 come poi di seguito specificato (oggetto di frazionamento post prima udienza con richiesta di divisione in 3 lotti secondo appartenenza al PRG Comunale Vigente - Verbale di Udienza del e rientrante sempre nel presente procedimento esecutivo.

Nota comune ai bene sostituenti l'elaborato peritale:

"Per la divisione catastale delle superfici si è quindi proceduto a frazionare in due la particella 834 (che è stata aggiornata in seguito alla istanza dove il terreno che era graffato al fabbricato deposito (in precedenza al NCEU del Comune di Velletri al Foglio 99 - Particella 137 - Cat. Cat. C/2 Classe 6 - Consistenza Catastale mq 62,00 - R.C. €115,27) ha assunto identificativo particella 834; mentre il fabbricato (ex bene 1 e 2 ossia l'abitazione con i locali al piano terra ed il fabbricato in costruzione adiacente all'abitazione part. 136) è rimasto individuato con la stessa particella 136.

Detta particella 834 nel TF sarà soppressa ed assumerà gli identificativi provvisori AAA DI ME 5093 E aab di mq 12276. Il catasto attribuirà degli identificativi definitivi al momento della approvazione"

La particella del fabbricato C/2 è rimasta invariato poiché l'istanza correttiva ha permesso di allineare la corte esclusiva ex part 137 e creare in questo modo la strada agevole per il frazionamento nei 3 lotti come da richieste in sede di udienza da parte del CTP.

Dovendosi poi aggiornate le situazione degli intestatari attuali ai quali i beni tutti sono pervenuti in forza di regolare titolo di proprietà come poi ben esplicato nella sezione titolarità degli immobili giova relazionare che in data 30.06.2021 è stata regolarmente inoltrata presso i competenti uffici del Catasto di Roma (sede di Via Costi) istanza di Voltura la quale risulta ancora essere in iter di approvazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Andrea Quattrocchi

Ingenere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosì Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640786 (Via Lata 217/E) - t +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec_a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri - Roma 2 aggiornate al 04/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

• **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Trascritto a Ufficio del Registro DPRM2 UT | (RM) il :

Reg. gen. - Reg. part.

A favore di :

Contro :

Note: Si rimanda alla "Sezione D - Ulteriori Informazioni" della specifica trascrizione posta il allegato al presente elaborato di stima.

• **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Trascritto a Ufficio del Registro DPPG UT

Reg. gen. - Reg. part.

A favore di :

Contro :

Note: Si rimanda alla "Sezione D - Ulteriori Informazioni" della specifica trascrizione posta il allegato al presente elaborato di stima.

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRIBUNALE DI VELLETRI (RM) il :

Reg. gen. - Reg. part.

A favore di :

Contro :

Note: Si rimanda alla "Sezione D - Ulteriori Informazioni" della specifica trascrizione posta il allegato al presente elaborato di stima.

Ogni riferimento alle tabelle di cui sopra è ben relazionato sia nella certificazione notarile nonché nella relazione preliminare.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri - Roma 2 aggiornate al 04/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Trascritto a Ufficio del Registro DPRM2 UT | (RM) il :

Reg. gen. - Reg. part.

A favore di :

Contro :

Note: Si rimanda alla "Sezione D - Ulteriori Informazioni" della specifica trascrizione posta il allegato al presente elaborato di stima.



Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 8640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638001 (Via Lata 20)

impec. a.quattrocchi@pec.ordino.roma.it**• ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Trascritto a Ufficio del Registro DPPG UT

) il

Reg. gen. - Reg. part.

A favore di I

Contro

Note: Si rimanda alla "Sezione D - Ulteriori Informazioni" della specifica trascrizione posta il allegato al presente elaborato di stima.

• ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a TRIBUNALE DI VELLETRI (RM) ;

Reg. gen. - Ree. nart.

A favore di

Contro

Note: Si rimanda alla "Sezione D - Ulteriori Informazioni" della specifica trascrizione posta il allegato al presente elaborato di stima.

Ogni riferimento alle tabelle di cui sopra è ben relazionato sia nella certificazione notarile nonché nella relazione preliminare.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri - Roma 2 aggiornate al 04/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

*Trascrizioni***• ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Trascritto a Ufficio del Registro DPPG UT !

Reg. gen. - Reg. part.

A favore

Contro I

Note: Si rimanda alla "Sezione D - Ulteriori Informazioni" della specifica trascrizione posta il allegato al presente elaborato di stima.

• ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a TRIBUNALE DI VELLETRI (RM) il

Reg. gen. ! - Reg. part.

A favore di

Contro

Note: Si rimanda alla "Sezione D - Ulteriori Informazioni" della specifica trascrizione posta il allegato al presente elaborato di stima.

Ogni riferimento alle tabelle di cui sopra è ben relazionato sia nella certificazione notarile nonché nella relazione preliminare.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493684381 f +39 06 9640766 | Via Lata 217/E | +39 069638091 (Via Lata 20)

mpac. a.quattrocchi@pec.ordineg.roma.it

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri - Roma 2 aggiornate al 04/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Trascrizioni***

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Trascritto a Ufficio del Registro DPPG UT

Reg. gen. - Reg. part. +

A favore di

Contro

Note: Si rimanda alla "Sezione D - Ulteriori Informazioni" della specifica trascrizione posta il allegato al presente elaborato di stima.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRIBUNALE DI VELLETRI (RM) II

Reg. gen. Reg. part.

A favore

Contro

Note: Si rimanda alla "Sezione D - Ulteriori Informazioni" della specifica trascrizione posta il allegato al presente elaborato di stima.

Oneri di cancellazione

Ogni riferimento alle tabelle di cui sopra è ben relazionato sia nella certificazione notarile nonché nella relazione preliminare nonché nelle allegate visure ipocatastali che rimangono aggiornate al primo deposito peritale.

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richisto presso gli uffici comunali del Comune di Velletri (RM) e dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Velletri(RM), il terreno sul quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, risulta destinato dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n.66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.2006, come segue:

- parte a ZONA E: Aree destinate alle attività agricole;
- parte a ZONA L: Recupero Urbanistico.

Si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) posto in allegato al presente rapporto di stima.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CDU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39.06.3493664381 f +39.06.8640786 (Via Lata 217/E) - +39.06.9638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordign.roma.it

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto presso gli uffici comunali del Comune di Velletri (RM) e dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Velletri(RM), il terreno sul quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, risulta destinato dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n.66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.2006, come segue:

- parte a ZONA E: Aree destinate alle attività agricole;
- parte a ZONA L: Recupero Urbanistico.

Si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) posto in allegato al presente rapporto di stima.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto presso gli uffici comunali del Comune di Velletri (RM) e dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Velletri(RM), il terreno sul quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, risulta destinato dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n.66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.2006, come segue:

- parte a ZONA E: Aree destinate alle attività agricole;
- parte a ZONA L: Recupero Urbanistico.

Si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) posto in allegato al presente rapporto di stima.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto presso gli uffici comunali del Comune di Velletri (RM) e dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Velletri(RM), il terreno oggetto del presente rapporto di stima, risulta destinato dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n.66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.2006, come segue:

- parte a ZONA E: Aree destinate alle attività agricole;
- parte a ZONA L: Recupero Urbanistico.

Si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) posto in allegato al presente rapporto di stima.

Il successivo frazionamento disposto in sede di udienza e le ricerche sul portale WEBSIT hanno permesso di identificare le destinazioni di appartenenza a zonizzazione del PRG per la quota AAA della particella 384 ossia la stessa conferma quanto sopra riportato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

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

Si fa riferimento alle NTA del Comune di Velletri (RM) ed all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

A seguito di accesso agli atti amministrativi eseguito presso l'Ufficio tecnico del Comune di Velletri il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti che si allega alla presente, ha constatato che l'unità

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

impec. a.quattrocchi@pec.ordign.roma.it

immobiliare oggetto della presente ovvero quanto identificabile al N.C.E.U. al Foglio 99 Particella 136 subb 1-2 (graffati) facente parte di una maggiore consistenza, è stato realizzato in assenza di regolare titolo edilizio per poi essere soggetto a domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 come poi da atto notorio relativo all'epoca degli abusi permettono di desumere che i fabbricati di cui al Foglio 99 Particelle 136 e 137 risultano essere edificati inizialmente nel 1960 e terminati nel 1964.

Il manufatto quindi risulta essere legittimo urbanisticamente in forza della Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 47/1985) e rilasciata si per il fabbricato adibito ad abitazione con annesso manufatto in corso di edificazione (identificati come Edificio A ossia in merito al presente rapporto peritale come beni 1 e 2) nonché per il locale deposito identificato urbanisticamente come edificio B.

Si rileva l'esatta congruità planimetrica tra lo stato rilevato e lo stato graficizzato come da elaborato allegato alla domanda di sanatoria da parte

presso il Comune di Velletri ed intesa per "COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO CON ANNESSO LOCALE DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI".

Si precisa inoltre che risulta essere versata in atti sia la certificazione di idoneità statica nonché la relazione descrittiva allegata alla domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85.

Le superficie oggetto di condono edilizio sono poi esposte ben esposte nell'allegato MOD. R quale atto principale allegato alla domanda di sanatoria unitamente all'elaborato grafico.

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.

Si attesta quindi la congruità planimetrica tra lo stato rilevato e lo stato graficizzato nell'allegata domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

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

Si fa riferimento alle NTA del Comune di Velletri (RM) ed all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

A seguito di accesso agli atti amministrativi eseguito presso l'Ufficio tecnico del Comune di Velletri il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti che si allega alla presente, ha constatato che l'unità immobiliare ancora in corso di edificazione ed oggetto della presente, ovvero quanto identificabile al N.C.E.U. al Foglio 99 Particella 136 subb. 3, facente parte di una maggiore consistenza identificabile al N.C.E.U. al Foglio 99 Particella 136 subb. 1-2 (graffati), è stato realizzato in assenza di regolare titolo edilizio per poi essere soggetto a domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 come poi da atto

Andrea Quattrocchi*Ingegnere**CTU del Tribunale di Velletri*

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tessi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

+39.06.3493684381 | +39.06.9840786 | Via Lata 217/E | +39.069638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordine.roma.it

notorio relativo all'epoca degli abusi permettono di desumere che i fabbricati di cui al Foglio 99 Particelle 136 e 137 risultano essere edificati inizialmente nel 1960 e terminati nel 1964.

Il manufatto quindi risulta essere legittimo urbanisticamente in forza della Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 47.1985)

adibito ad abitazione con annesso manufatto in corso di edificazione (identificati come Edificio A ossia in merito al presente rapporto peritale come Bene 1 e Bene 2) nonché per il locale deposito identificato urbanisticamente come edificio B (Bene 3 del presente rapporto peritale).

Si rileva l'esatta congruità planimetrica tra lo stato rilevato e lo stato grafizzato come da elaborato allegato alla domanda di sanatoria da parte:

presso il Comune di Velletri ed intesa per "COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO CON ANNESSO LOCALE DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI".

Si precisa inoltre che risulta essere versata in atti sia la certificazione di idoneità statica nonché la relazione descrittiva allegata alla domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47.85.

Le superficie oggetto di condono edilizio sono poi esposte ben esposte nell'allegato MOD. R quale atto principale allegato alla domanda di sanatoria unitamente all'elaborato grafico.

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.

Si attesta quindi la congruità planimetrica tra lo stato rilevato e lo stato grafizzato nell'allegata domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

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

Il manufatto ad uso deposito (attualmente adibito al ricovero di animali da cortile e volatili vari con piccola recinzione rude e fatiscente) risulta essere edificato in forza della Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 47.1985) :

: rilasciata sia per il fabbricato (bene 1 e 2) nonché per il locale deposito identificato urbanisticamente come edificio B.

Si precisa inoltre che risulta essere versata in atti sia la certificazione di idoneità statica nonché la relazione descrittiva allegata alla domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47.85.

Le dichiarazioni di atto notorio relative all'epoca degli abusi permettono di desumere che i fabbricati di cui al Foglio 99 Particelle 136 e 137 risultano essere edificati inizialmente nel 1960 e terminati nel 1964.

Le superficie oggetto di condono edilizio sono poi esposte ben esposte nell'allegato MOD. R Modello D.



Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosci Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

+39.06.3493664381 | +39.06.9640786 | Via Lata 217/E - +39.069636091 (Via Lata 20)

mpac.a.quattrocchi@pec.ordine.roma.it

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.



Si rileva l'esatta congruità planimetrica tra lo stato rilevato e lo stato graficizzato come da elaborato allegato alla domanda di sanatoria da parte

presso il Comune di Velletri ed intesa per "COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO CON ANNESSO LOCALE DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI", a meno di una parte in sopraelevazione con copertura a falde che al momento del sopralluogo risultava inaccessibile ed ancora in corso di costruzione. Pertanto, ai fini della regolarizzazione dell'immobile in oggetto, si dovrà procedere alla demolizione della stessa.

Per quanto sopra descritto, verrà applicato un deprezzamento di € 4.000,00, per il ripristino dello stato concessionato comprensivo sia dei costi edili per il ripristino dello stato dei luoghi urbanisticamente conformi nonché di SCIA ai sensi del DPR 380.01 e professionista abilitato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44



Si fa riferimento alle NTA del Comune di Velletri (RM) ed all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

Inoltre per il terreno di cui la presente trattasi si rileva l'edificazione di un manufatto ad uso deposito (attualmente adibito al ricovero di animali da cortile e volatili vari) con piccola recinzione rude e fatiscente.

Tale manufatto risulta quindi essere edificato in forza della Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 47.1985) e rilasciata sia per il fabbricato (bene 1 e 2)

nonché per il locale deposito identificato urbanisticamente come edificio B. (Vedasi Regolarità Edilizia del Bene N.3)

Si precisa inoltre che risulta essere versata in atti sia la certificazione di idoneità statica nonché la relazione descrittiva allegata alla domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47.85.

Le dichiarazioni di atto notorio relative all'epoca degli abusi permettono di desumere che i fabbricati di cui al Foglio 99 Particelle 136 e 137 risultano essere edificati inizialmente nel 1960 e terminati nel 1964.

Le superficie oggetto di condono edilizio sono poi esposte ben esposte nell'allegato MOD. R. Modello D.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3403664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

impec. a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.it

- 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.



Si rileva l'esatta congruità planimetrica tra lo stato rilevato e lo stato grafizzato come da elaborato allegato alla domanda di sanatoria da parte

presso il Comune di Velletri ed intesa per "COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO CON ANNESSO LOCALE DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI".

Il tutto ovviamente è riferito al primo deposito peritale poiché la diversa divisione in lotti avvenuta in accordo all'udienza di Marzo 2021 ha poi permesso di creare delle particelle a se stanti per quanto attiene al terreno inizialmente individuato al NCT del Comune di Velletri al Foglio 99 Part 137 (attuale 834).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Trattasi di villino indipendente e non annesso all'interno di un centro residenziale. Per tale motivazione non si è dimostrata la presenza di vincoli e/o oneri professionali.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Trattasi di villino indipendente e non annesso all'interno di un centro residenziale. Per tale motivazione non si è dimostrata la presenza di vincoli e/o oneri professionali.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Trattasi di villino indipendente e non annesso all'interno di un centro residenziale. Per tale motivazione non si è dimostrata la presenza di vincoli



Andrea Quattrocchi

*Ingegnere
CTU del Tribunale di Velletri*

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

+39.06.3493864381 | +39.06.9640766 | Via Lata 217/E | +39.069638091 (Via Lata 20)

mpac, a.quattrocchi@pec.ordinq.roma.it

e/o oneri professionali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA APPIA NUOVA N. KM 44

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come da ricerche effettuate dallo scrivente e da documentazione allegata in atti.

TITOLARITÀ

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

•

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

•

Il bene pignorato risulta di piena proprietà del debitore in epigrafe e le risultanze desunte sia dalla relazione certificata notabile nonché dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU riassumono quanto segue:

-la titolarità dei diritti sul terreno oggetto del presente rapporto di stima al tempo del pignoramento è da attribuirsi , eredità devolutasi in forza di testamento pubblico con atto

a rogito Dott.

rogito Dott. I

raccolta numero



registrato presso l'Agenzia delle Entrate ,

egistrato con atto a

repertorio numero

Firmato Da: QUATTROCCHI ANDREA Ente/so Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie#: 10102977583-2011ch8508873bc24441



Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpce. a.quattrocchi@pec.ending.roma.it

al numero , Serie acquistando il diritto di piena proprietà sul terreno in oggetto da parte della

Si precisa che in data 1 è stata regolarmente inoltrata presso i competenti uffici del Catasto di Roma (sede di Via Costi) istanza di Voltura la quale risulta ancora essere in iter di approvazione alla data di deposito della presente sul PCT.

CONFINI

Il terreno oggetto del presente rapporto di stima confina con:

- Via Appia Sud,
- Immobile con corte esclusiva al Foglio 99, Particella 136, subalterni 1-2-3 ovvero beni 1 e 2;
- Via Vigna Baldi
- Edificio Deposito di cui al Foglio 99 Particella 137
- Terreno di cui al N.C.T. Foglio 99 Particella 400
- Terreno ex particella 137 attuale 834 parte AAA
- Terze persone

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo (ex part 127) ora 834 AAA	12276,00 mq	12276,00 mq	1,00	12276,00 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:						12276,00 mq
Incidenza condominiale:						0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:						12276,00 mq

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale è stata calcolata sulla base di:

- dati catastali in atti aggiornati;
- calcolo grafico su estratto di mappa aggiornato.

A dar maggior spessore di rilevanza tecnica a quanto sopra si è prodotto elaborato grafico, più nello specifico sovrapposizione satellitare e mappa catastale (reperita dagli estratti di mappa versati dal sottoscritto in atti).

Inoltre si precisa che la mancanza di confini reali e materiali sui loghi oggetto di causa non avrebbe potuto condurre il sottoscritto a scelta metrica tecnica di rilievo diversa da quanto sopra relazionato.

Il rilievo con strumentazione tipografica ha poi permesso l'allineamento di tali misure permettendo una ricostruzione centimetrica dell'estensione ma sempre basata su quanto rilevabile alla data di accesso sui posti derivante dalla richiesta di frazionamento e divisione i 3 (tre) lotti.

Inoltre, piccole eventuali differenze di metratura, velcolano a differenze irrisione al valore di mercato

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664361 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 06 638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordng.roma.it

poichè, come poi desumibile dalla sezione stima con riferimento ai VAM Valori Agricoli Medi, il prezzo €/mq per terreno, diversificato per qualità, conduce a valori con range di incertezza non rilevanti

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1978 al 25/07/1997	Vedi note	Catasto Terreni Pg. 99, Part. 137 Qualità Vigneto C.I. Superficie (ha are ca) 01.75.30 Redditio dominicale € 339,50 Redditio agrario € 199,17
Dal 25/07/1997 al 25/07/2020	Vedi Note	Catasto Fabbricati Pg. 99, Part. 137 Categoria EU
Dal 21/06/2021 al 06/07/2021	Si faccia riferimento alla sezione titolarità catastale	Catasto Terreni Pg. 99, Part. 836 Superficie (ha are ca) 01.22.76 Redditio dominicale € 237,75 Redditio agrario € 139,48

Relativamente alle tabelle di cui sopra si rende opportuno sottolineare che ogni riferimento citato è bene evidenziato nelle visure storiche aggiornate indicate al presente rapporto valutativo. Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha ritenuto opportuno riportare ogni data e/o situazione storica degli intestati al fine di creare un cronologico tra le proprietà e lo storico catastale.

Situazione storico catastale relativa al terreno

1) Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico: Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/09/1978;

2) Situazione dal 25/07/1997: Dati derivanti da TIPO MAPPALE del 25/07/1997 in atti dal 03/08/1999 (n. 3593.502/1985)

Annotazioni protocollo n. 003593 anno 85 ridotta a favore di particella 136

Situazione cronologica degli intestatari

1) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

1

2)

deceduta con giusta presentazione di successione ma con assenza di voltura all'attuale proprietà quale appunto la parte eseguita.

Al momento del sopralluogo e di prima redazione dell'elaborato peritale il terreno risultava identificato al N.C.T. del Comune di Velletri al Foglio 99 Particella 137 e cat.cat quale ENTE URBANO poiché trattasi del mappale sul quale insiste il manufatto a cat. Cat. C2 (al N.C.E.U. al foglio 99 particella 137 Cat. C/2 Classe 6, Consistenza Catastale 62 mq e R.C. € 115,27) della superficie di 17.434,00 mq circa, era costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di coltura presente con alberatura ad alto fusto (pigne) nonché alberi da frutto e presenza di terreno verde e con assenza di zone aride.

Il successivo frazionamento depositato in atti in data 09.06.2021 prot. RM0220109/2021 come poi in accordo a quanto disposto dal G.E. Dott. Colognesi E. (vedasi verbale di udienza del) ha

65

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 | Via Lata 217/E | +39 069638091 (Via Lata 20)

mpeo. a.quattrocchi@pec.ordng.roma.it

aggiornato le cartografie veicolando il tutto verso i nuovi identificati ed estensioni catastali le quali sono di seguito riportate:

La corte esterna ex part. 137 ora rimasta invariata solamente per il N.C.E.U. relativamente al C/2 è diventata in prima istanza particella 834 come poi di seguito specificato (oggetto di frazionamento post prima udienza con richiesta di divisione in 3 lotti secondo appartenenza al PRG Comunale Vigente - Verbale di Udienza del) e rientrante sempre nel presente procedimento esecutivo.

Nota comune ai bene sostituenti l'elaborato peritale:

"Per la divisione catastale delle superfici si è quindi proceduto a frazionare in due la particella 834 (che è stata aggiornata in seguito alla istanza dove il terreno che era graffato al fabbricato deposito (in precedenza al NCEU del Comune di Velletri al Foglio 99 - Particella 137 - Cat. Cat. C/2 Classe 6 - Consistenza Catastale mq 62,00 - R.C €115,27) ha assunto identificativo particella 834; mentre il fabbricato (ex bene 1 e 2 ossia l'abitazione con i locali al piano terra ed il fabbricato in costruzione adiacente all'abitazione part. 136) è rimasto individuato con la stessa particella 136.

Detta particella 834 nel TF sarà soppressa ed assumerà gli identificativi provvisori AAA DI ME 5093 E aab di mq 12276. Il catasto attribuirà degli identificativi definitivi al momento della approvazione"

La particella del fabbricato C/2 è rimasta invariato poiché l'istanza correttiva ha permesso di allineare la corte esclusiva ex part 137 e creare in questo modo la strada agevole per il frazionamento nei 3 lotti come da richieste in sede di udienza da parte del CTP.

Si precisa inoltre che si è da prima proceduto a rettifica dell'ex particella 137 erroneamente graffata al manufatto C/2 così da permettere la divisione dei beni e dei lotti in accordo alle richieste pervenute in sede di udienza.

Dovendosi poi aggiornate le situazione degli intestatari attuali ai quali i beni tutti sono pervenuti in forza di regolare titolo di proprietà come poi ben esplicato nella sezione titolarità degli immobili giova relazionare che in data stata regolarmente inoltrata presso i competenti uffici del Catasto di Roma (sede di Via Costi) istanza di Voltura la quale risulta ancora essere in iter di approvazione ALLA DATA DI DEPOSITO DELLA PRESENTE.

Giova inoltre sottolineare che con protocollo del si poteva ritenere (come poi da ricevuta di accettazione) valido il frazionamento presentato il quale poi permetteva di determinare le estensioni ed i valori riportati in tabella.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Forz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
99	836						01 22 76 mq	237,75 €	139,48 €	

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo e di prima redazione dell'elaborato peritale , il terreno risultava identificato al N.C.T. del Comune di Velletri al Foglio 99 Particella 137 e catcat quale ENTE URBANO poiché trattasi del mappale sul quale insiste il manufatto a cat. Cat. C2 (al N.C.E.U. al foglio 99 particella 137 Cat. C/2 Classe 6, Consistenza Catastale 62 mq e R.C. € 115,27) della superficie di 17.434,00 mq circa, era costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di coltura presente con alberatura