
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Paolini Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2021 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale.

contro

Codice fiscale.

SOMMARIO

Incarico	11
Premessa.....	11
Lotto 1	12
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali.....	15
Precisazioni.....	15
Patti	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 2	21
Descrizione.....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità.....	22
Confini	22
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali.....	24
Precisazioni.....	24
Patti	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25

Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Lotto 3.....	28
Descrizione.....	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità.....	29
Confini.....	29
Consistenza.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali.....	30
Precisazioni.....	31
Patti.....	31
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione.....	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Lotto 4.....	35
Descrizione.....	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	36
Titolarità.....	36
Confini.....	36
Consistenza.....	37
Cronistoria Dati Catastali.....	37
Dati Catastali.....	37
Precisazioni.....	38
Patti.....	38
Stato conservativo.....	38
Parti Comuni.....	38

Servitù, censo, livello, usi civici	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Stato di occupazione.....	39
Provenienze Ventennali	39
Formalità pregiudizievoli.....	40
Normativa urbanistica.....	40
Regolarità edilizia.....	40
Vincoli od oneri condominiali	41
Lotto 5	42
Descrizione.....	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Titolarità.....	43
Confini	43
Consistenza	44
Cronistoria Dati Catastali	44
Dati Catastali.....	45
Precisazioni.....	45
Patti.....	45
Stato conservativo.....	46
Parti Comuni.....	46
Servitù, censo, livello, usi civici.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione.....	46
Provenienze Ventennali.....	46
Formalità pregiudizievoli.....	47
Normativa urbanistica.....	48
Regolarità edilizia.....	48
Vincoli od oneri condominiali	48
Lotto 6	49
Descrizione.....	50
Completezza documentazione ex art. 567.....	50
Titolarità.....	50
Confini	50
Consistenza	51
Cronistoria Dati Catastali	51
Dati Catastali.....	52
Precisazioni.....	52
Patti	52

Stato conservativo.....	52
Parti Comuni.....	53
Servitù, censo, livello, usi civici.....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Stato di occupazione.....	53
Provenienze Ventennali.....	53
Formalità pregiudizievoli.....	55
Normativa urbanistica.....	55
Regolarità edilizia.....	55
Vincoli od oneri condominiali.....	56
Lotto 7.....	57
Descrizione.....	58
Completezza documentazione ex art. 567.....	58
Titolarità.....	58
Confini.....	58
Consistenza.....	58
Cronistoria Dati Catastali.....	59
Dati Catastali.....	59
Precisazioni.....	60
Patti.....	60
Stato conservativo.....	60
Parti Comuni.....	60
Servitù, censo, livello, usi civici.....	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Stato di occupazione.....	60
Provenienze Ventennali.....	61
Formalità pregiudizievoli.....	61
Normativa urbanistica.....	62
Regolarità edilizia.....	62
Vincoli od oneri condominiali.....	62
Lotto 8.....	63
Descrizione.....	64
Completezza documentazione ex art. 567.....	64
Titolarità.....	64
Confini.....	64
Consistenza.....	65
Cronistoria Dati Catastali.....	65
Dati Catastali.....	65

Precisazioni.....	66
Patti.....	66
Stato conservativo.....	66
Parti Comuni.....	66
Servitù, censo, livello, usi civici.....	66
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	66
Stato di occupazione.....	66
Provenienze Ventennali.....	67
Formalità pregiudizievoli.....	67
Normativa urbanistica.....	68
Regolarità edilizia.....	68
Vincoli od oneri condominiali.....	68
Lotto 9.....	70
Descrizione.....	71
Completezza documentazione ex art. 567.....	71
Titolarità.....	71
Confini.....	71
Consistenza.....	72
Cronistoria Dati Catastali.....	72
Dati Catastali.....	72
Precisazioni.....	73
Patti.....	73
Stato conservativo.....	73
Parti Comuni.....	73
Servitù, censo, livello, usi civici.....	73
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	73
Stato di occupazione.....	74
Provenienze Ventennali.....	74
Formalità pregiudizievoli.....	75
Normativa urbanistica.....	75
Regolarità edilizia.....	75
Vincoli od oneri condominiali.....	76
Lotto 10.....	77
Descrizione.....	78
Completezza documentazione ex art. 567.....	78
Titolarità.....	78
Confini.....	78
Consistenza.....	79

Cronistoria Dati Catastali	79
Dati Catastali.....	79
Precisazioni.....	80
Patti	80
Stato conservativo.....	80
Parti Comuni.....	80
Servitù, censo, livello, usi civici.....	80
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	80
Stato di occupazione.....	81
Provenienze Ventennali.....	81
Formalità pregiudizievoli.....	82
Normativa urbanistica.....	82
Regolarità edilizia.....	82
Vincoli od oneri condominiali	82
Lotto 11.....	84
Descrizione.....	85
Completezza documentazione ex art. 567.....	85
Titolarità.....	85
Confini	85
Consistenza	86
Cronistoria Dati Catastali	86
Dati Catastali.....	86
Precisazioni.....	87
Patti	87
Stato conservativo.....	87
Parti Comuni	87
Servitù, censo, livello, usi civici.....	87
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	87
Stato di occupazione.....	88
Provenienze Ventennali.....	88
Formalità pregiudizievoli.....	89
Normativa urbanistica.....	89
Regolarità edilizia.....	89
Vincoli od oneri condominiali	89
Lotto 12.....	91
Descrizione.....	92
Completezza documentazione ex art. 567.....	92
Titolarità.....	92

Confini	92
Consistenza	93
Cronistoria Dati Catastali	93
Dati Catastali.....	93
Precisazioni.....	94
Patti	94
Stato conservativo.....	94
Parti Comuni.....	94
Servitù, censo, livello, usi civici	94
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	94
Stato di occupazione.....	94
Provenienze Ventennali	95
Formalità pregiudizievoli.....	95
Normativa urbanistica.....	96
Regolarità edilizia.....	96
Vincoli od oneri condominiali	96
Lotto 13.....	97
Descrizione.....	98
Completezza documentazione ex art. 567.....	98
Titolarità.....	98
Confini	98
Consistenza	99
Cronistoria Dati Catastali	99
Dati Catastali.....	99
Precisazioni.....	100
Patti	100
Stato conservativo.....	100
Parti Comuni.....	100
Servitù, censo, livello, usi civici	100
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	100
Stato di occupazione.....	100
Provenienze Ventennali	101
Formalità pregiudizievoli.....	101
Normativa urbanistica.....	102
Regolarità edilizia.....	102
Vincoli od oneri condominiali	102
Stima / Formazione lotti.....	104
Lotto 1.....	104

Lotto 2.....	104
Lotto 3.....	105
Lotto 4.....	105
Lotto 5.....	105
Lotto 6.....	106
Lotto 7.....	107
Lotto 8.....	108
Lotto 9.....	109
Lotto 10.....	110
Lotto 11.....	110
Lotto 12.....	111
Lotto 13.....	112
Riepilogo bando d'asta.....	115
Lotto 1.....	115
Lotto 2.....	115
Lotto 3.....	115
Lotto 4.....	115
Lotto 5.....	115
Lotto 6.....	116
Lotto 7.....	116
Lotto 8.....	116
Lotto 9.....	117
Lotto 10.....	117
Lotto 11.....	117
Lotto 12.....	118
Lotto 13.....	118
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2021 del R.G.E.....	119
Lotto 1.....	119
Lotto 2.....	119
Lotto 3.....	119
Lotto 4.....	120
Lotto 5.....	120
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 1.500,00.....	120
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 894,60.....	121
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 910,00.....	121
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 12.595,00.....	121
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 7.535,00.....	122
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 5.122,50.....	122

Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 3.120,00	122
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 2.940,00	123
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	124
Bene N° 9 - Garage ubicato a Colferro (RM) - via Monte lepini.....	124
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Colferro (RM) - via Monte lepini , piano S1.....	124
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Colferro (RM) - via Monte lepini , piano S1.....	124
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Colferro (RM) - via Monte lepini , piano terra	124
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Colferro (RM) - via Monte lepini , piano terra	125

INCARICO

In data 12/05/2021, il sottoscritto Geom. Paolini Giuseppe, con studio in Via Roma, 13 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email studio.paolinigiuseppe@gmail.com, PEC giuseppe.paolini@geopec.it, Tel. 06 9399078, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - via Colle Vetrano , piano T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Valmontone (RM) - via Colle Ospedale n. 56 , piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - via Colle Ospedale n. 56 , piano Terra
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Valmontone (RM) - via Colle Ospedale n. 56 , piano Terra
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - via Colle Ospedale n. 56 , piano Terra
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - via Colle Acqua Maggio , piano Terra
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Valmontone (RM) - via Colle Sant'Onofrio n. 79, piano terra
- **Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Valmontone (RM) - via Colle Sant'Onofrio n. 79, piano terra
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Colleferro (RM) - via Monte lepini
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Colleferro (RM) - via Monte lepini , piano S1
- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Colleferro (RM) - via Monte lepini , piano S1
- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Colleferro (RM) - via Monte lepini , piano terra
- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Colleferro (RM) - via Monte lepini , piano terra

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - via Colle Vetrano , piano T

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno in Valmontone (RM)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La via Colle Vetrano è stata attribuita in base a dei rilievi eseguiti dal sottoscritto facendo visure catastali delle particelle adiacenti .

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come specificato dall'avvocato Gnani Elisa nominata nella procedura per la redazione della Relazione Preliminare , la documentazione risulta completa , ma presenta dei punti di incertezza per quanto riguarda la descrizione delle trascrizioni nel ventennio.

Il sottoscritto segnala che è stata identificato il bene , nell'istanza di vendita, con la particella 499 anzichè 493, segnalata anche nella relazione Preliminare

TITOLARITÀ

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

- -
Codice fiscale: --
--
--

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene oggetto di esame confina con il bene identificato catastalmente al foglio 5 particella 529 , 573 e 488 , salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	136,00 mq	136,00 mq	1,00	136,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				136,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/01/2002 al 25/06/1992	RM)	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 31 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1.21,80 Reddito dominicale € 34,60 Reddito agrario € 47,18
Dal 30/09/2002 al 15/01/2002		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 475 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1.10,85 Reddito dominicale € 31,49 Reddito agrario € 42,94
Dal 20/04/2004 al 30/09/2002		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 476 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 99,59 Reddito dominicale € 28,29 Reddito agrario € 38,58
Dal 20/12/2005 al 20/04/2004		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 478 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 92,47 Reddito dominicale € 26,27 Reddito agrario € 35,82

Dal 31/10/2006 al 20/12/2005		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 478 Qualità Seminativo Cl. 1 Superficie (ha are ca) 95,87 Reddito dominicale € 94,07 Reddito agrario € 59,42
Dal 31/10/2006 al 02/07/2021		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 493 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 0,136 Reddito dominicale € 1,33 Reddito agrario € 0,84

Il titolare reale corrisponde con quello catastale .

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	493				Seminativo	1	0,136 mq	1,33 €	0,84 €	

Corrispondenza catastale

Per la sussistenza della corrispondenza catastale , il bene viene identificato catastalmente esattamente ma, lo stato reale del bene vedere quanto detto nelle precisazioni.

Il sottoscritto segnala che è stata identificato il bene nell'istanza di vendita con la particella 499 anzichè 493, segnala anche nella relazione Preliminare.

PRECISAZIONI

Il bene identificato catastalmente al foglio 5 particella 493 è rappresentato da una piccola striscia di terreno di forma geometrica triangolare avente una superficie catastale di mq. 136 , che allo stato di fatto/reale è stata assorbita dalle particelle attigue specificatamente dalla particella 528 e dalla particella 572, come da rilievo grafico eseguito a cura del sottoscritto. Tale bene risulta , allo stato attuale difficile per una valutazione economica essendo non materializzato di fatto e non avendo una indipendenza dal punto di vista economico.

PATTI

Il sottoscritto non è venuto al riscontro di patti inerenti tale bene, per le motivazioni sopra esposte.

STATO CONSERVATIVO

Si omette tale descrizione per le analisi effettuate e descritte.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comune da descrivere, per le motivazioni esposte .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si omette tale valutazione .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo identificato nel Piano regolatore Generale del comune di Valmontone (RM) nella zona a destinazione agricola " E/2 con indice IF = 0.03 mc/mq. .

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Il bene identificato catastalmente al foglio 5 particella 493 è rappresentato da una piccola striscia di terreno di forma geometrica triangolare avente una superficie catastale di mq. 136 , che allo stato di fatto/reale è stata assorbita dalle particelle attigue specificatamente dalla particella 528 e dalla particella 572.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20/03/2004 al 20/12/2005	-	Dichiarazione di successione			
			22/03/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	<p>Conservatoria dei registri immobiliari di Velletri (RM)</p>	13/05/2004	2415	1709	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro di Velletri	22/03/2004	37	517
		Atto di accettazione della successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iannitti piromallo	13/04/2005	90364	20186
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Velletri (RM)	27/04/2005	2388	1584
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 22/03/2004 al 20/12/2005

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 02/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Velletri il 05/03/2021

Reg. gen. 1172 - Reg. part. 864

Quota: 1/1

A favore di .

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Nell'atto di pignoramento è identificato il bene con la particella 499 anziché 493.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno in esame risulta essere inserito nella perimetrazione del Piano Regolatore Generale del comune di Valmontone nella zona classificata E/2 agricola con IF = 0.03 mc/mq.

Per le sole attività destinate specificatamente e inequivocabilmente alla conduzione del fondo è concessa un'ulteriore cubatura determinata dall'indice fondiario del 0.04 mc/mq.

L'altezza massima consentita è di ml 7.50 fuori terra. Fanno eccezione a questo limite le apparecchiature speciali per la conduzione del fondo (silos, elevatori ecc..).

Il lotto minimo edificabile è di mq. 10.000,00, distanza dai fabbricati dai confini e dalle strade mt. 7.50 salvo che per gli allevamenti di suini e polli che, per ragioni igienico sanitarie, dovranno rispettare un minimo di mt. 15,00 dai confini.

Non si richiede il lotto minimo limitatamente alle edificazioni di piccole costruzioni indispensabili per le attività agricole (tinelli, rimesse di attrezzi, pollai, ecc.).

Ai fini di un eventuale frazionamento della proprietà agricola, il lotto minimo rimane stabilito nella misura di mq. 10.000.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Essendo il terreno privo di immobili residenti la conformità urbanistica non viene eseguita

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli di natura condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Valmontone (RM) - via Colle Ospedale n. 56 , piano Terra

DESCRIZIONE

Magazzino/deposito posto al piano terra .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come specificato dall'avvocato Grani Elisa nominata nella procedura per la redazione della Relazione Preliminare , la documentazione risulta completa , ma presenta dei punti di incertezza per quanto riguarda la descrizione delle trascrizioni nel ventennio.

TITOLARITÀ

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

- **[Redacted]** srl. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

[Redacted]

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

- **[Redacted]** (Proprietà 1/1)

Il bene in esame non risulta identificabile materialmente essendo stato demolito a seguito di un'attività edilizia susseguente, con la successiva vendita in data 2012/2015 .

CONFINI

Si omettono i confini in quanto il bene risulta inesistente nello stato di fatto.

CONSISTENZA

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

Il bene in esame non risulta identificabile materialmente essendo stato demolito a seguito di un'attività edilizia susseguente, con la successiva vendita in data 2012/2015.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/2006 al 30/10/1985	il	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 537, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 57 Rendita € 94,20 Piano terra
Dal 13/02/2008 al 26/07/2006		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 537, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 57 Rendita € 94,20 Piano terra
Dal 14/02/2008 al 13/02/2008		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 537, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 57 Rendita € 94,20 Piano terra
Dal 27/05/2008 al 14/02/2008	Pianerose ne il	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 537, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 57 Rendita € 52,00 Piano terra
Dal 02/07/2021 al 27/05/2008	con	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 537, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 57 Rendita € 94,20 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	537	1		C2	6	57	52 mq	94,2 €	terra	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto dopo aver verificato la documentazione estratta dall'Ufficio tecnico Erariale con la situazione reale sul luogo oggetto di esame ha riscontrato che il bene non risulta identificabile in quanto inesistente, cioè esistente nella documentazione al Nuovo Catasto Erariale Urbano ma di fatto inesistente.

Da una accurata verifica documentale il sottoscritto ha potuto constatare che il ben è stato acquistato in data 27/05/2008 successivamente mediante il frazionamento del terreno sono stati costituiti due lotti di terreno aventi l'identificativo catastale in 1450 e 1451 che, con una edificazione successiva di due unità distinte una su entrambi i lotti, sono state trasferite in data 02/02/2015 per la n. 1450 e in data 06/12/2012 per la 1451.

Il bene oggetto di esame risulta identificato catastalmente ed esistente in documentazione in quanto mai esercitato aggiornamento mediante demolizione.

La particella originaria foglio 10 particella 537 la quale ha derivato le particelle 1450 e 1451 di mq. 4710 viene frazionata in data 17/04/2012 protocollo RM 0444740 derivando le particelle foglio 10 particella 1451 di mq. 2.183 con introduzione in mappa del nuovo fabbricato in data 23/04/2012 protocollo RM 0444740, mentre la particella foglio 10 particella 1450 di mq. 2527 introduzione in mappa il 22/04/2013 protocollo RM 0320897 per ampliamento derivata dal suddetto frazionamento del 23/04/2012 protocollo Rm 0444740.

Quanto si è descritto è visibile nella documentazione catastale allegata alla presente perizia.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto dopo aver verificato la documentazione estratta dall'Ufficio tecnico Erariale con la situazione reale sul luogo oggetto di esame ha riscontrato che il bene non risulta identificabile in quanto inesistente, cioè esistente nella documentazione al Nuovo Catasto Erariale Urbano ma di fatto inesistente.

Da una accurata verifica documentale il sottoscritto ha potuto constatare che il ben è stato acquistato in data 27/05/2008 successivamente mediante il frazionamento del terreno sono stati costituiti due lotti di terreno aventi l'identificativo catastale in 1450 e 1451 che, con una edificazione successiva di due unità distinte una su entrambi i lotti, sono state trasferite in data 02/02/2015 per la n. 1450 e in data 06/12/2012 per la 1451.

Il bene oggetto di esame risulta identificato catastalmente ed esistente in documentazione in quanto mai esercitato aggiornamento mediante demolizione.

La particella originaria foglio 10 particella 537 la quale ha derivato le particelle 1450 e 1451 di mq. 4710 viene frazionata in data 17/04/2012 protocollo RM 0444740 derivando le particelle foglio 10 particella 1451 di mq. 2.183 con introduzione in mappa del nuovo fabbricato in data 23/04/2012 protocollo RM 0444740, mentre la particella foglio 10 particella 1450 di mq. 2527 introduzione in mappa il 22/04/2013 protocollo RM 0320897 per ampliamento derivata dal suddetto frazionamento del 23/04/2012 protocollo Rm 0444740.

Quanto si è descritto è visibile nella documentazione catastale allegata alla presente perizia.

PATTI

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

STATO CONSERVATIVO

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

PARTI COMUNI

Non ci sono elementi da dichiarare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20/01/1963 al 26/07/2006	a	ATTO DI COMPREVENDITA			
		Notaio Albano	20/01/1963		1815
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2006 al 27/05/2008		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgi	26/07/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Velletri (RM)	03/08/2006	5220	3356
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2008 al 02/07/2021		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bocca Loredana	27/05/2008	18770	13054
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari d iVelletri (RM)	30/05/2008	3215	2139
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 02/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Velletri il 05/03/2021
 Reg. gen. 1172 - Reg. part. 864
 Quota: 1/1

A favore di _____ p.a.
Contro _____
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - via Colle Ospedale n. 56 , piano Terra

DESCRIZIONE

Abitazione popolare posta al piano terra .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come specificato dall'avvocato Grani Elisa nominata nella procedura per la redazione della Relazione Preliminare , la documentazione risulta completa , ma presenta dei punti di incertezza per quanto riguarda la descrizione delle trascrizioni nel ventennio.

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (proprietà 1/1)
Codice fiscale: [redacted]
[redacted]
00038 - Valmontone (Rm)

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

- [redacted] (proprietà 1/1)

Il bene in esame non risulta identificabile materialmente essendo stato demolito a seguito di un'attività edilizia susseguente, con la successiva vendita in data 2012/2015 .

CONFINI

Si omettono i confini in quanto il bene risulta inesistente nello stato di fatto.

CONSISTENZA

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

Il bene in esame non risulta identificabile materialmente essendo stato demolito a seguito di un'attività edilizia susseguente, con la successiva vendita in data 2012/2015.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/2008 al 14/02/2008	e il 1; F pe=1/1;	Catasto Fabbricati Sez. ... Fg. 10, Part. 537 Categoria C2 Cl.6, Cons. 1,5 Superficie catastale 36 mq Rendita € 77,47 Piano terra
Dal 02/07/2021 al 27/05/2021	ico con	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 537, Sub. 502 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 Rendita € 77,47 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	537	1		C2	6	57	52 mq	94,2 €	terra	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto dopo aver verificato la documentazione estratta dall'Ufficio tecnico Erariale con la situazione reale sul luogo oggetto di esame ha riscontrato che il bene non risulta identificabile in quanto inesistente, cioè

esistente nella documentazione al Nuovo Catasto Erariale Urbano ma di fatto inesistente.

Da una accurata verifica documentale il sottoscritto ha potuto constatare che il bene è stato acquistato in data 27/05/2008 successivamente mediante il frazionamento del terreno sono stati costituiti due lotti di terreno aventi l'identificativo catastale in 1450 e 1451 che, con una edificazione successiva di due unità distinte una su entrambi i lotti, sono state trasferite in data 02/02/2015 per la n. 1450 e in data 06/12/2012 per la 1451.

Il bene oggetto di esame risulta identificato catastalmente ed esistente in documentazione in quanto mai esercitato aggiornamento mediante demolizione.

La particella originaria foglio 10 particella 537 la quale ha derivato le particelle 1450 e 1451 di mq. 4710 viene frazionata in data 17/04/2012 protocollo RM 0444740 derivando le particelle foglio 10 particella 1451 di mq. 2.183 con introduzione in mappa del nuovo fabbricato in data 23/04/2012 protocollo RM 0444740, mentre la particella foglio 10 particella 1450 di mq. 2527 introduzione in mappa il 22/04/2013 protocollo RM 0320897 per ampliamento derivata dal suddetto frazionamento del 23/04/2012 protocollo Rm 0444740.

Quanto si è descritto è visibile nella documentazione catastale allegata alla presente perizia.

Il sottoscritto ha rilevato nell'istanza di vendita l'errore nell'attribuire il numero della particella, 538 anziché 537.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto dopo aver verificato la documentazione estratta dall'Ufficio tecnico Erariale con la situazione reale sul luogo oggetto di esame ha riscontrato che il bene non risulta identificabile in quanto inesistente, cioè esistente nella documentazione al Nuovo Catasto Erariale Urbano ma di fatto inesistente.

Da una accurata verifica documentale il sottoscritto ha potuto constatare che il bene è stato acquistato in data 27/05/2008 successivamente mediante il frazionamento del terreno sono stati costituiti due lotti di terreno aventi l'identificativo catastale in 1450 e 1451 che, con una edificazione successiva di due unità disitnte una su entrambi i lotti, sono state trasferite in data 02/02/2015 per la n. 1450 e in data 06/12/2012 per la 1451.

Il bene oggetto di esame risulta identificato catastalmente ed esistente in documentazione in quanto mai esercitato aggiornamento mediante demolizione.

Quanto si è descritto è visibile nella documentazione catastale allegata alla presente perizia.

PATTI

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

STATO CONSERVATIVO

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

PARTI COMUNI

Non ci sono elementi da dichiarare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1963 al 26/07/2006		ATTO DI COMPREVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Albano	20/01/1963		1815
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2006 al 27/05/2008	usufrutto del sig.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgi	26/07/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri [RM]	03/08/2006	5220	3356
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 27/05/2008 al 02/07/2021	Società con unico socio	Atto di compravendita			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bocca Loredana	27/05/2008	18770	13054
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Velletri (RM)	30/05/2008	3215	2139
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 02/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 05/03/2021
Reg. gen. 1172 - Reg. part. 864
Quota: 1/1
A favore di company s.p.a.
Contro:

NORMATIVA URBANISTICA

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Valmontone (RM) - via Colle Ospedale n. 56 , piano Terra

DESCRIZIONE

Magazzino/deposito posto al piano terra .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come specificato dall'avvocato Grani Elisa nominata nella procedura per la redazione della Relazione Preliminare , la documentazione risulta completa , ma presenta dei punti di incertezza per quanto riguarda la descrizione delle trascrizioni nel ventennio.

TITOLARITÀ

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

- **.....** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
00038 - Valmontone (Rm)

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

- **.....-srl.** (Proprietà 1/1)

Il bene in esame non risulta identificabile materialmente essendo stato demolito a seguito di un'attività edilizia susseguente, con la successiva vendita in data 2012/2015 .

CONFINI

Si omettono i confini in quanto il bene risulta inesistente nello stato di fatto.

CONSISTENZA

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

Il bene in esame non risulta identificabile materialmente essendo stato demolito a seguito di un'attività edilizia susseguente, con la successiva vendita in data 2012/2015.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/2008 al 14/02/2008		Catasto Fabbricati Sez. Fig. 10, Part. 537, Sub. 503 Categoria C2 Cl.8, Cons. 18 Superficie catastale 24 mq Rendita € 41,83 Piano terra
Dal 02/07/2021 al 27/05/2008		Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 537, Sub. 503 Categoria C2 Cl.8, Cons. 18 Rendita € 41,83 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	537	503		C2	8	18	24 mq	41,83 €	terra	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto dopo aver verificato la documentazione estratta dall'Ufficio tecnico Erariale con la situazione reale sul luogo oggetto di esame ha riscontrato che il bene non risulta identificabile in quanto inesistente, cioè

esistente nella documentazione al Nuovo Catasto Erariale Urbano ma di fatto inesistente.

Da una accurata verifica documentale il sottoscritto ha potuto constatare che il ben è stato acquistato in data 27/05/2008 successivamente mediante il frazionamento del terreno sono stati costituiti due lotti di terreno aventi l'identificativo catastale in 1450 e 1451 che, con una edificazione successiva di due unità distinte una su entrambi i lotti, sono state trasferite in data 02/02/2015 per la n. 1450 e in data 06/12/2012 per la 1451.

Il bene oggetto di esame risulta identificato catastalmente ed esistente in documentazione in quanto mai esercitato aggiornamento mediante demolizione.

La particella originaria foglio 10 particella 537 la quale ha derivato le particelle 1450 e 1451 di mq. 4710 viene frazionata in data 17/04/2012 protocollo RM 0444740 derivando le particelle foglio 10 particella 1451 di mq. 2.183 con introduzione in mappa del nuovo fabbricato in data 23/04/2012 protocollo RM 0444740, mentre la particella foglio 10 particella 1450 di mq. 2527 introduzione in mappa il 22/04/2013 protocollo RM 0320897 per ampliamento derivata dal suddetto frazionamento del 23/04/2012 protocollo Rm 0444740.

Quanto si è descritto è visibile nella documentazione catastale allegata alla presente perizia.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto dopo aver verificato la documentazione estratta dall'Ufficio tecnico Erariale con la situazione reale sul luogo oggetto di esame ha riscontrato che il bene non risulta identificabile in quanto inesistente, cioè esistente nella documentazione al Nuovo Catasto Erariale Urbano ma di fatto inesistente.

Da una accurata verifica documentale il sottoscritto ha potuto constatare che il ben è stato acquistato in data 27/05/2008 successivamente mediante il frazionamento del terreno sono stati costituiti due lotti di terreno aventi l'identificativo catastale in 1450 e 1451 che, con una edificazione successiva di due unità distinte una su entrambi i lotti, sono state trasferite in data 02/02/2015 per la n. 1450 e in data 06/12/2012 per la 1451.

Il bene oggetto di esame risulta identificato catastalmente ed esistente in documentazione in quanto mai esercitato aggiornamento mediante demolizione.

Quanto si è descritto è visibile nella documentazione catastale allegata alla presente perizia.

PATTI

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

STATO CONSERVATIVO

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

PARTI COMUNI

Non ci sono elementi da dichiarare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti					
		ATTO DI COMPREVENDITA					
Dal 20/01/1963 al 26/07/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Notaro Albano	20/01/1963		1815		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Dal 26/07/2006 al 27/05/2008		Atto di compravendita			
				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaro Giorgi	26/07/2006						
Trascrizione							
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.		
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri (RM)	03/08/2006			5220	3356		
Registrazione							
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/05/2008 al 02/07/2021				Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		

		Notaio Bocca Loredana	27/05/2008	18770	13054
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Velletri (RM)	30/05/2008	3215	2139
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 02/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Velletri il 05/03/2021
Reg. gen. 1172 - Reg. part. 864
Quota: 1/1
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - via Colle Ospedale n. 56 , piano Terra

DESCRIZIONE

Abitazione Popolare posta al piano terra .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come specificato dall'avvocato Gnani Elisa nominata nella procedura per la redazione della Relazione Preliminare , la documentazione risulta completa , ma presenta dei punti di incertezza per quanto riguarda la descrizione delle trascrizioni nel ventennio.

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (proprietà 1/1)
Codice fiscale: [redacted]

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

- [redacted] (proprietà 1/1)

Il bene in esame non risulta identificabile materialmente essendo stato demolito a seguito di un'attività edilizia susseguente, con la successiva vendita in data 2012/2015 .

CONFINI

Si omettono i confini in quanto il bene risulta inesistente nello stato di fatto.

CONSISTENZA

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

Il bene in esame non risulta identificabile materialmente essendo stato demolito a seguito di un'attività edilizia susseguente, con la successiva vendita in data 2012/2015.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/2006 al 30/10/1985		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 537, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 59 mq Rendita € 155,45 Piano terra
Dal 13/02/2008 al 26/07/2006	N F	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 537, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 59 mq Rendita € 155,45 Piano terra
Dal 14/02/2008 al 13/02/2008		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 537, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 59 mq Rendita € 155,45 Piano terra
Dal 27/05/2008 al 14/02/2008		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 537, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 59 mq Rendita € 155,45 Piano terra
Dal 02/07/2021 al 27/05/2021		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 537, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 155,45 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	537	2		A4	2	3,5	59 mq	155,45 €	terra		

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto dopo aver verificato la documentazione estratta dall'Ufficio tecnico Erariale con la situazione reale sul luogo oggetto di esame ha riscontrato che il bene non risulta identificabile in quanto inesistente, cioè esistente nella documentazione al Nuovo Catasto Erariale Urbano ma di fatto inesistente.

Da una accurata verifica documentale il sottoscritto ha potuto constatare che il ben è stato acquistato in data 27/05/2008 successivamente mediante il frazionamento del terreno sono stati costituiti due lotti di terreno aventi l'identificativo catastale in 1450 e 1451 che, con una edificazione successiva di due unità disintnte una su entrambi i lotti, sono state trasferite in data 02/02/2015 per la n. 1450 e in data 06/12/2012 per la 1451.

Il bene oggetto di esame risulta identificato catastalmente ed esistente in documentazione in quanto mai esercitato aggiornamento mediante demolizione.

La particella originaria foglio 10 particella 537 la quale ha derivato le particelle 1450 e 1451 di mq. 4710 viene frazionata in data 17/04/2012 protocollo RM 0444740 derivando le particelle foglio 10 particella 1451 di mq. 2.183 con introduzione in mappa del nuovo fabbricato in data 23/04/2012 protocollo RM 0444740, mentre la particella foglio 10 particella 1450 di mq. 2527 introduzione in mappa il 22/04/2013 protocollo RM 0320897 per ampliamento derivata dal suddetto frazionamento del 23/04/2012 protocollo Rm 0444740.

Quanto si è descritto è visibile nella documentazione catastale allegata alla presente perizia.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto dopo aver verificato la documentazione estratta dall'Ufficio tecnico Erariale con la situazione reale sul luogo oggetto di esame ha riscontrato che il bene non risulta identificabile in quanto inesistente, cioè esistente nella documentazione al Nuovo Catasto Erariale Urbano ma di fatto inesistente.

Da una accurata verifica documentale il sottoscritto ha potuto constatare che il bene è stato acquistato in data 27/05/2008 successivamente mediante il frazionamento del terreno sono stati costituiti due lotti di terreno aventi l'identificativo catastale in 1450 e 1451 che, con una edificazione successiva di due unità disintnte una su entrambi i lotti, sono state trasferite in data 02/02/2015 per la n. 1450 e in data 06/12/2012 per la 1451.

Il bene oggetto di esame risulta identificato catastalmente ed esistente in documentazione in quanto mai esercitato aggiornamento mediante demolizione.

Quanto si è descritto è visibile nella documentazione catastale allegata alla presente perizia.

PATTI

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

STATO CONSERVATIVO

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

PARTI COMUNI

Non ci sono elementi da dichiarare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1963 al 26/07/2006		ATTO DI COMPREVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Albano	20/01/1963		1815
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/07/2006 al 27/05/2008	Atto di compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Giorgi	26/07/2006		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri (RM)	03/06/2006	5220	3356
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 27/05/2008 al 02/07/2021	Atto di compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Bocca Loredana	27/05/2008	18770	13054
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei registri Immobiliari di Velletri (RM)	30/05/2008	3215	2139
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 02/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 05/03/2021
Reg. gen. 1172 - Reg. part. 864
Quota: 1/1

A favore di
Contro (

s.p.a.

NORMATIVA URBANISTICA

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - via Colle Acqua Maggio , piano Terra

DESCRIZIONE

Abitazione popolare posta al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come specificato dall'avvocato Gnani Elisa nominata nella procedura per la redazione della Relazione Preliminare , la documentazione risulta completa , ma presenta dei punti di incertezza per quanto riguarda la descrizione delle trascrizioni nel ventennio.

TITOLARITÀ

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

- _____ - srl. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
,

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

- _____ (Proprietà 1/1)

Dal sopralluogo eseguito in data 17/11/2021 alle o. 12,00 congiuntamente con il custode Giudiziario nominato e l'esecutato rappresentato dal sig. Goracci Massimiliano rappresentante unico della soc. Case & Casali s.r.l., si è rilevato che tale unità oltre che interdetta nell'accesso, quindi con servitù di passaggio su altra proprietà, la consistenza risulta diversa da quella rappresentata nella documentazione catastale, la quale parla di una superficie di mq. 35 al NCT.

CONFINI

Il bene oggetto di esame, confina con proprietà del foglio 3 comune di Valmontone particella 372 e 133 e con particella 489.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	20,09 mq	20,09 mq	1,00	20,09 mq	3,00 m	terra
Terreno agricolo	14,91 mq	14,91 mq	1,00	14,91 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene in esame è rappresentato da un vano unico avente uno specifico identificativo catastale ma intercluso nell'accesso, cioè per accedere si deve passare nella proprietà della sig. Ferretti Nadia distinta al foglio 3 particella 133. Dal sopralluogo eseguito in data 17/11/2021 alle ore 12,00 congiuntamente con il custode Giudiziario nominato e l'esecutato rappresentato dal sig. Goracci Massimiliano rappresentante unico della soc. Case & Casali s.r.l., si è rilevato che tale unità oltre che interdetta nell'accesso, quindi con servitù di passaggio su altra proprietà, la consistenza risulta rappresentata nella documentazione catastale, che identifica una superficie di mq. 35 al N.C.T. e mq. 25 al N.C.E.U.

NEL CALCOLO DELLA VALUTAZIONE SI TIENE CONTO DELLA SUPERFICIE DELLA PARTICELLA IDENTIFICATA NEL NUOVO CATASTO TERRENI AVENTE UNA SUPERFICIE DI MQ. 35.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/2005 al 08/04/2002	.ave	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 443, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1,5 Superficie catastale 25 mq Rendita € 56,55 Piano terra
Dal 05/06/2006 al 22/06/2005		Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 443, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1,5 Superficie catastale 25 mq Rendita € 5.655,00 Piano terra
Dal 02/07/2021 al 05/06/2007		Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 443, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1,5

		Rendita € 56,55 Piano terra
--	--	--------------------------------

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	443	1		A4	1	1,5	25 mq	56,55 €	Terra		

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo eseguito in data 17/11/2021, si è constatato che l'attuale costruzione è inferiore alla superficie catastale rappresentata nella banca dati del NCEU.

La superficie lorda esistente è rappresentata da una superficie di mq 20,09 contro la superficie catastale di mq. 25, oltre terreno costituente una piccola dotazione dipartente dalla costruzione fino al raggiungere il confine con la particella 489. (vedi elaborato grafico allegato)

PRECISAZIONI

Il bene in esame è rappresentato da un vano unico avente uno specifico identificativo catastale ma intercluso nell'accesso, cioè per accedere si deve passare nella proprietà della sig. Ferretti Nadia distinta al foglio 3 particella 133. Dal sopralluogo eseguito in data 17/11/2021 alle ore 12,00 congiuntamente con il custode Giudiziario nominato e l'esecutato rappresentato dal sig. Goracci Massimiliano rappresentante unico della soc. Case & Casali s.r.l., si è rilevato che tale unità oltre che interdetta nell'accesso, quindi con servitù di passaggio su altra proprietà, la consistenza risulta diversa da quella rappresentata nella documentazione catastale, la quale parla di una superficie di mq. 35 al N.C.T. e mq. 25 al N.C.E.U. contro quella reale lorda mq. 20,09 oltre dotazione di piccola pertinenza di terreno delimitata dal confine con la particella 489.

PATTI

Non ci sono note da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene è in mediocre stato.

PARTI COMUNI

Oltre al segnalare l'accesso al bene attraverso altra proprietà già precedentemente descritta, non sono da rilevare parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene in esame è rappresentato da un vano unico avente uno specifico identificativo catastale ma intercluso nell'accesso, cioè per accedere si deve passare nella proprietà della sig. Ferretti Nadia distinta al foglio 3 particella 133. Dal sopralluogo eseguito in data 17/11/2021 alle ore 12,00 congiuntamente con il custode Giudiziario nominato e l'esecutato rappresentato dal sig. () rappresentante unico della soc.

È rilevato che tale unità oltre che interdetta nell'accesso, quindi con servitù di passaggio su altra proprietà, che allo stato di fatto, l'utilizzo di detto bene viene esercitato dalla proprietaria del lotto ove include detto bene.

Si precisa che la servitù di passaggio deve essere assentita dal fondo concedente e quindi concessa e formalizzata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: sud

Altezza interna utile mq. 2.70

Str. verticali: in muratura

Copertura: unica falda inclinata con copertura di tegole

Pareti esterne: in muratura intonacate

Pavimentazione interna: monocottura;

Impianto elettrico esistente ma privo di certificazione di conformità;

Terreno esclusivo: spazio esterno, determinato da una striscia fino al confine di proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Occupato attualmente dalla sig. proprietaria del terreno che gli dà l'accesso mediante una servitù esistente ma da costituire formalmente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1976 al 09/05/2005		Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio renato de Renzi	06/05/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2005 al 22/06/2005		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/05/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palestrina	15/03/2006	1597	1025
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2005 al 05/06/2007		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Selvaggi Blanca Maria	22/06/2005	131623	5708
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri (RM)	01/07/2005	3945	2555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2007 al 02/07/2021		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Covone Matilde	05/06/2007	061	556

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei registri Immobiliari di Velletri (RM)	20/06/2007	4108	2275
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 02/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Velletri il 05/03/2021
Reg. gen. 1172 - Reg. part. 864
Quota: 1/1
A favore di _____ .p.a.
Contro _____

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile dalla documentazione visionata e alle ricerche effettuate, risulta privo di concessione edilizia. Da dichiarazioni rese dal titolare del terreno adiacente, essendo l'esecutato privo di conoscenza documentale, l'immobile risulta essere un manufatto inizialmente come rudere, poi trasformato in una unità abitativa senza concessione edilizia.

L'area identificata con la particella 443 del foglio 3 risulta inserita nella perimetrazione del Piano Regolatore Generale del comune di Valmontone, in zona denominata E/2 " agricola " con IF = 0.03 mc/mq ai sensi del DPR 2 aprile 1968 n. 1444. Lotto minimo mq. 10.000,0, risultante per la conduzione agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile dalla documentazione visionata e alle ricerche effettuate, risulta privo di concessione edilizia. Da dichiarazioni rese dal titolare del terreno adiacente, essendo l'esecutato privo di conoscenza documentale, l'immobile risulta essere un manufatto inizialmente come rudere, poi trasformato in una unità abitativa senza concessione edilizia.

Da una indagine esperita per l'immobile adiacente, l'unità in esame risulta identificata nell'elaborato grafico a sanatoria , come di altra proprietà, ma che oggettivamente avente accesso sulla proprietà Ferreti Nadia identificata catastalmente al NCT al foglio 3 Particella 372. Il provvedimento di Concessione edilizia in sanatoria è identificata con il n. 657 del 07/11/2002 pratica 2553/86 ai sensi della legge 47/85.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene in esame è rappresentato da un vano unico avente uno specifico identificativo catastale ma intercluso nell'accesso, cioè per accedere si deve passare nella proprietà della sig. _____ distinta al foglio 3 particella 133.

Non si evidenziano oneri condominiali specifici.

LOTTO 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	71,00 mq	71,00 mq	0,18	12,78 mq	6,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				12,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/11/2004 al 28/12/2004		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 262, Sub. 510 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3.5 Rendita € 216,91 Piano terra
Dal 28/12/2004 al 02/07/2021		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 262, Sub. 515 Categoria F1, Cons. 71 Piano terra

I dati catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	29	262	515		F1		71			terra		

Corrispondenza catastale

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

L'immobile in esame si riferisce ad una porzione di terreno distinto al NCEU come area Urbana a seguito di attività edilizia che ha conseguito una suddivisione della particella 262.

PRECISAZIONI

L'unità in esame è rappresentata da una porzione di terreno distinta catastalmente come Area Urbana "F1", derivata da una attività edilizia interessante la particella 262 con conseguente Denuncia all'UTE con scomposizione delle aree esterne in subalterni.

Tale area è rappresentata da una striscia di terreno di metri quadrati catastalmente in mt. 71 che, anche se al di fuori della perimetrazione della attuale recinzione che incorpora le tre costruzioni esistenti, rimane comunque, ai fini urbanistici, legata alla particella 262.

L'accesso su tale terreno avviene attualmente mediante una stradina posta sulla particella 344, specificando che tale servitù non risulta perfezionata da atti formali.

PATTI

Non sono presenti patti in atto.

STATO CONSERVATIVO

L'unità risulta rappresentata da un terreno vegetale delimitato su due lati da una recinzione, i restanti due non materializzati.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Su tale bene non sono evidenti segni di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non ci sono evidenze costruttive.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato da altri senza titolo, utilizzato come parcheggio di vetture..

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1960 al 28/12/2004		Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaro Salvatore Albano	13/03/1960	7319	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri (RM)	06/04/1960	1707	1713
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/12/2004 al 02/07/2021		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaro Golia Raffaele	28/12/2004	67568	219944
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri (RM)	29/12/2004	6673	4280
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 02/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Velletri il 05/03/2021

Reg. gen. 1172 - Reg. part. 864
Quota: 1/1
A favore di
Contro (

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno risulta inserito nel piano regolatore Generale del comune di Valmontone identificata nella zona E/2 AGRICOLA con lotto minimo di mq. 10.000 .

Per le sole attività destinate specificatamente e inequivocabilmente alla conduzione del fondo è concessa un'ulteriore cubatura determinata dall'indice fondiario del 0.04 mc/mq.

L'altezza massima consentita è di ml 7.50 fuori terra . Fanno eccezione a questo limite le apparecchiature speciali per la conduzione del fondo (silos, elevatori ecc..

Il lotto minimo edificabile è di mq. 10.000,00, distanza dai fabbricati dai confini e dalle strade mt. 7.50 salvo che per gli allevamenti di suini e polli che, per ragioni igienico sanitarie, dovranno rispettare un minimo di mt. 15,00 dai confini.

Non si richiede il lotto minimo limitatamente alle edificazioni di piccole costruzioni indispensabili per le attività agricole (tinelli, rimesse di attrezzi, pollai, ecc.).

Ai fini di un eventuale frazionamento della proprietà agricola, il lotto minimo rimane stabilito nella misura di mq. 10.000

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità in esame è rappresentata da un terreno definito catastalmente "Area Urbana" nel quale non ci sono edificazioni, ma tale terreno comunque rimane legato urbanisticamente all'intera particella 262, dove residenti tre costruzioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Valmontone (RM) - via Colle Sant'Onofrio n, 79, piano terra

DESCRIZIONE

Terreno classificato AREA URBANA

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come specificato dall'avvocato Gnani Elisa nominata nella procedura per la redazione della Relazione Preliminare , la documentazione risulta completa , ma presenta dei punti di incertezza per quanto riguarda la descrizione delle trascrizioni nel ventennio.

TITOLARITÀ

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

- [redacted] Proprietà 1/1)

(

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene oggetto di esame è rappresentato da una porzione di terreno derivante da una suddivisione dell'area costituente la particella 262 in subalterni.

Nel caso specifico tale area è posta all'interno della perimetrazione del lotto di terreno della particella 262 rappresentante un viale di accesso alle porzioni identificate con sub. 519 , 502,517, pertanto l'area in questione confina con il subalterno 519 per due lati, 514 su di un lato e con strada via Colle Sant' Onofrio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	95,00 mq	95,00 mq	0,18	17,10 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				17,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/11/2004 al 28/12/2004		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 262, Sub. 510 Categoria A2 CLZ, Cons. 3,5 Superficie catastale 95 mq Rendita € 216,91 Piano terra
Dal 28/12/2004 al 02/07/2021		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 262, Sub. 516 Categoria F1 Superficie catastale 95 mq Piano terra

I dati catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	29	262	516		F1		95			terra		

Corrispondenza catastale

L'immobile in esame si riferisce ad una porzione di terreno distinto al NCEU come area Urbana a seguito di attività ediolizia che ha conseguito una suddivisione della particella 262.

PRECISAZIONI

Il bene oggetto di esame è rappresentato da una porzione di terreno derivante da una suddivisione dell'area costituente la particella 262 in subalterni.

Nel caso specifico tale area è posta all'interno della perimetrazione del lotto di terreno della particella 262 rappresentante un viale di accesso alle porzioni identificate sub. 519 , 502,517, dipartente dalla via Colle Sant' Onofrio, costituendo viale di accesso alle proprietà identificate con il subalterno 519,502,517.

PATTI

Non sono presenti patti in atto.

STATO CONSERVATIVO

L'unità in esame risulta in mediocre stato conservativo.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene oggetto di esame è rappresentato da una porzione di terreno derivante da una suddivisione dell'area costituente la particella 262 in subalterni.

Nel caso specifico tale area è posta all'interno della perimetrazione del lotto di terreno della particella 262 rappresentate un viale di accesso alle porzioni identificate 519 , 502,517, dipartente dalla via Colle Sant' Onofrio, costituendo viale di accesso alle proprietà identificate con il subalterno 519,502,517.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non ci sono elementi costruttivi oltre il cancello di ingresso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta libero, ma utilizzato dalle unità residenti per le quali da accesso, come precedentemente nelle precisazioni, specificato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1960 al 28/12/2004		Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Albano	13/03/1960	7319	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliare di Velletri (RM)	06/04/1960	1707	1713
Dal 28/12/2004 al 02/07/2021		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Golia Raffaele	28/12/2004	67568	219944
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri (RM)	29/12/2004	6673	4280
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 02/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Velletri il 05/03/2021

Reg. gen. 1172 - Reg. part. 864

Quota: 1/1

A favore di .

Contro C.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno risulta inserito nel piano regolatore Generale del comune di Valmontone identificata nella zona agricola con denominazione E/2 con lotto minimo di mq. 10.000.

Per le sole attività destinate specificatamente e inequivocabilmente alla conduzione del fondo è concessa un'ulteriore cubatura determinata dall'indice fondiario del 0.04 mc/mq.

L'altezza massima consentita è di ml 7.50 fuori terra . Fanno eccezione a questo limite le apparecchiature speciali per la conduzione del fondo (silos, elevatori ecc)..

Il lotto minimo edificabile è di mq. 10.000,00, distanza dai fabbricati dai confini e dalle strade mt. 7.50 salvo che per gli allevamenti di suini e polli che, per ragioni igienico sanitarie, dovranno rispettare un minimo di mt. 15,00 dai confini.

Non si richiede il lotto minimo limitatamente alle edificazioni di piccole costruzioni indispensabili per le attività agricole (tinelli, rimesse di attrezzi, pollai, ecc.).

Ai fini di un eventuale frazionamento della proprietà agricola, il lotto minimo rimane stabilito nella misura di mq. 10.000

REGOLARITÀ EDILIZIA

Essendo un terreno non esiste una regolamentazione urbanistica , ma collegato con l'attività edilizia residente nella particella 262.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto di esame è rappresentato da una porzione di terreno derivante da una suddivisione dell'area costituente la particella 262 in subalterni.

Nel caso specifico tale area è posta all'interno della perimetrazione del lotto di terreno della particella 262

rappresentante un viale di accesso alle porzioni identificate 519 , 502,517, dipartente dalla via Colle Sant' Onofrio, costituendo viale di accesso alle proprietà identificate con il subalterno sub. 519,502,517. Pertanto risulta gravato da servitù di passaggio dalle unità sopra specificate.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 9 - Garage ubicato a Colleferro (RM) - via Monte Iepini

DESCRIZIONE

Rimessa/box posta al piano seminterrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come specificato dall'avvocato Gnani Elisa nominata nella procedura per la redazione della Relazione Preliminare, la documentazione risulta completa, ma presenta dei punti di incertezza per quanto riguarda la descrizione delle trascrizioni nel ventennio.

TITOLARITÀ

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

- _____ (Proprietà 1/1)
C

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

- _____ (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità in esame con foglio 12 particella 1976 sub. 1 (bene comune non censibile- vano scala), sub. 10 spazio di manovra, sub. 10 bene comune non censibile rampa e spazio di manovra e corte comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	21,06 mq	23,32 mq	0,60	13,99 mq	2,50 m	Seminterrato S1
Totale superficie convenzionale:				13,99 mq		
Incidenza condominiale:				4,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sopra esposte sono quelle rappresentate catastalmente che corrispondono con quelle reali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/2009 al 05/09/2007		Catasto Fabbricati Sez. G01, Fg. 12, Part. 1976, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Superficie catastale 23 mq Rendita € 47,72 Piano S1
Dal 02/07/2021 al 29/10/2009		Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1976, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Rendita € 47,72 Piano S1

I titolari catastali corrispondono con quelli attuali.

DATI CATASTALI

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

COL	12	1976	6		C6	3	21	23 mq	47,72 €	S1	
-----	----	------	---	--	----	---	----	-------	---------	----	--

Corrispondenza catastale

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

Non sussistono difformità catastali con quelle reali.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da rilevare.

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere occupato dall'esecutato, con il deposito di diverso materiale ma in buono stato conservativo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame facente parte di un edificio avente una maggior consistenza ove risiedono altre unità, risultano esserci parti comuni di carattere condominiali, oltre alla rampa di accesso al bene identificata catastalmente al NCEU al foglio 12 particella 1976 sub. 10.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ho rilevato servitù, usi civici, livelli, censo, ma evidente nel locale una tubazione di scarico posta nel lato sinistro guardando dall'ingresso dell'unità dipartenete dal soffitto e curva nella parete, ma posta nella parte alta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud,
Altezza interna utile mt. 2.50;

Str. verticali: in c.a. ;
 Solai: in latero cemento ;
 Copertura dell'intero edificio : realizzata a tetto a due falde con manto di tegole ;
 Pareti esterne; in muratura intonacate e tinteggiate ;
 Pavimentazione interna: in cemento ;
 Infissi esterni , serranda basculante in ferro ;
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Esistente impianto elettrico ma non funzionante e privo di certificazione di conformità ;

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere occupato dall'esecutato, con il deposito di diverso materiale ma in buono stato conservativo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1969 al 29/10/2009	c	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notato Salvatore Albano	29/11/1969	356326	5620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri (RM)	03/12/1969	13064	9661
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/10/2009 al 02/07/2021	n sc.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notato Valente Giuseppe	29/10/2009	127535	37620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di	18/11/2009	7422	4260
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Velletri (RM)			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri (RM) aggiornate al 02/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 05/03/2021
Reg. gen. 1172 - Reg. part. 864
Quota: 1/1
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità oggetto di esame è residente nella perimetrazione del Piano regolatore Generale del comune di Colferro (RM) Approvata variente generale con deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 4719 del 17 luglio 1984, identificata nella zona B1 (zone residenziali di completamento).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato edificato in forza di un Permesso di Costruire del 10 marzo 2011 prot. 8256 n. 20 per la realizzazione di un fabbricato destinato a civile Abitazione in via Monte Lepini previa demolizione di fabbricato esistente proveniente da una storia urbanistica in forza di concessione edilizia n. 45/89, per le difformità in corso di esecuzione è stata rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 91/2008, per il completamento del fabbricato è stata rilasciato permesso di Costruire n. 94/2008 .

L'edificio edificato in forza del provvedimento sopra citato (permesso di costruire n. 20 del 10 marzo 2011) contiene le unità oggetto di esame , nel caso specifico unità immobiliare destinata a box posta al piano seminterrato rappresentante, secondo la progettazione approvata, con una superficie utile di mq. 3.90 x mt. 4.60 = mq. 17,94 contro i mt. 3.90 x 5.40 per un totale di mq. 21,06 realizzati e attualmente esistenti , costituendo di fatto un piccolo ampliamento per differenza di mq. 3.12. L'ampliamento è stato realizzato nella lunghezza del locale per mt. 0.80 utilizzando parte della superficie progettualmente destinata a cantina . Tale difformità risulta possibile sanabile, salvo variazioni o atti non presenti nel fascicolo edilizio visionato dall'accesso agli atti eseguito, mediante un accertamento di conformità ai sensi del DPR 380 art 36, rimanendo ferma la destinazione d'uso (BOX) aumentando di conseguenza la superficie a parcheggio di pertinenza per il fabbricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in esame facente parte di un edificio avente una maggior consistenza ove risiedono altre unità , risultano esserci parti comuni di carattere condominiali, oltre alla rampa di accesso al bene identificata catastalmente al NCEU al foglio 12 particella 1976 sub. 10 .

Attualmente non esiste costituito un condominio.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Colferro (RM) - via Monte Lepini , piano S1

DESCRIZIONE

Posto auto coperto posto al piano seminterrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come specificato dall'avvocato Gnani Elisa nominata nella procedura per la redazione della Relazione Preliminare , la documentazione risulta completa , ma presenta dei punti di incertezza per quanto riguarda la descrizione delle trascrizioni nel ventennio.

TITOLARITÀ

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

- _____ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: _____

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

- _____ (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità in esame con foglio 12 particella 1976 sub. 8 confina con sub. 9 sub. 7 spazio di manovra, sub. 10 bene comune non censibile rampa e spazio di manovra e corte comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto coperto	25,03 mq	26,00 mq	0,60	15,60 mq	2,50 m	Seminterrato S1
Totale superficie convenzionale:				15,60 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sopra esposte sono quelle catastali coincidenti con quelle reali reali. Si specifica che l'aerea non è identificata a terra da delimitazioni visive.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/2009 al 05/09/2007	[RM] II cod. fisc. prop. per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1976, Sub. 6 Categoria C6 CL3, Cons. 21 Superficie catastale 23 mq Rendita € 47,72 Piano S1
Dal 02/07/2021 al 29/10/2009	con sede in (RM) per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1976, Sub. 6 Categoria C6 CL3, Cons. 21 Rendita € 47,72 Piano S1

I titolari catastali corrispondono con quelli attuali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	1976	8		C6	2	14	15 mq	26,75 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

Non sussistono difformità catastali con quelle reali.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da rilevare.

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere occupato dall'esecutato, con il deposito di diverso materiale ma in buono stato conservativo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame facente parte di un edificio avente una maggior consistenza ove risiedono altre unità, risultano esserci parti comuni di carattere condominiale, oltre alla rampa di accesso al bene identificata catastalmente al NCEU al foglio 12 particella 1976 sub. 10.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ho rilevato servitù, usi civici, livelli, censo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud,
Altezza interna utile mt. 2.50;
Str. verticali: in c.a. ;
Solai: in latero cemento ;
Copertura dell'intero edificio : realizzata a tetto a due falde con manto di tegole ;
Pareti esterne; in muratura intonacate e tinteggiate ;
Pavimentazione interna: in cemento ;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Esistente impianto elettrico ma non funzionante e privo di certificazione di conformità ;

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere occupato dall'esecutato, con il deposito di diverso materiale ma in buono stato conservativo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1969 al 29/10/2009	nato a Colleferro (RM) II cod. fisc. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Albano	29/11/1969	356326	5620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri (RM)	03/12/1969	13064	9661
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 29/10/2009 al 02/07/2021	con sede in (RM) cod. fisc. codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valente Giuseppe	29/10/2009	127535	37620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri (RM)	18/11/2009	7422	4260
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri (RM) aggiornate al 02/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Velletri il 05/03/2021
Reg. gen. 1172 - Reg. part. 864
Quota: 1/1
A favore di company s.p.a.
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità oggetto di esame è residente nella perimetrazione del Piano regolatore Generale del comune di Colferro (RM) Approvata variante generale con deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 4719 del 17 luglio 1984, identificata nella zoan B1 (zone residenziali di completamento).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato edificato in forza di un Permesso di Costruire del 10 marzo 2011 prot. 8256 n. 20 per la realizzazione di un fabbricato destinato a civile Abitazione in via Monte Lepini previa demolizione di fabbricato esistente proveniente da una storia urbanistica in forza di concessione edilizia n. 45/89, per le difformità in corso di esecuzione è stata rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 91/2008, per il completamento del fabbricato è stata rilasciato permesso di Costruire n. 94/2008 .

L'edificio edificato in forza del provvedimento sopra citato (permesso di costruire n. 20 del 10 marzo 2011) contiene le unità oggetto di esame , nel caso specifico unità immobiliare destinata a box posta al piano seminterrato rappresentante, secondo la progettazione approvata, con una superficie utile di mq.9.10 x 2.75 = mq. 25.03 contro i mq.14,00 realizzati come posto auto coperto e attualmente esistenti , costituendo una difformità.

Tale difformità risulta possibile sanabile, salvo variazioni o atti non presenti nel fascicolo edilizio visionato dall'accesso agli atti eseguito, mediante un accertamento di conformità ai sensi del DPR 380 art 36, rimanendo ferma la destinazione d'uso (BOX) aumentando di conseguenza la superficie a parcheggio di pertinenza per il fabbricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in esame facente parte di un edificio avente una maggior consistenza ove risiedono altre unità , risultano esserci parti comuni di carattere condominiale, oltre alla rampa di accesso al bene identificata catastalmente al NCEU al foglio 12 particella 1976 sub. 10 .
Attualmente non esiste costituito un condominio.

LOTTO 11

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto coperto	14,00 mq	14,00 mq	0,60	8,40 mq	2,50 m	Seminterrato S1
Totale superficie convenzionale:				8,40 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sopra esposte sono quelle reali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/2009 al 05/09/2007	nato : (RM) il cod. fisc. prop. per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1976, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Superficie catastale 23 mq Rendita € 47,72 Piano S1
Dal 02/07/2021 al 29/10/2009	con sede in (RM) per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1976, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Rendita € 47,72 Piano S1

I titolari catastali corrispondono con quelli attuali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	1976	9		C6	2	14	14 mq	26,75 €	S1		

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Colleferro (RM) - via Monte Lepini , piano S1

DESCRIZIONE

Posto auto coperto posto al piano seminterrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come specificato dall'avvocato Gnani Elisa nominata nella procedura per la redazione della Relazione Preliminare , la documentazione risulta completa , ma presenta dei punti di incertezza per quanto riguarda la decrizione delle trascrizioni nel ventennio.

TITOLARITÀ

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

- Codice fiscale: (Proprietà 1/1)

(Rm)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità in esame con foglio 12 particella 1976 sub. 9 confina con sub. 8, con superficie ad intercapedine e spazio di manovra, sub. 10 bene comune non censibile rampa e spazio di manovra e corte comune.

Corrispondenza catastale

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

Non sussistono difformità catastali con quelle reali, anche se non esistono delimitazioni in terra.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da rilevare.

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere occupato dall'esecutato, con il deposito di diverso materiale ma in buono stato conservativo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame facente parte di un edificio avente una maggior consistenza ove risiedono altre unità, risultano esserci parti comuni di carattere condominiale, oltre alla rampa di accesso al bene identificata catastalmente al NCEU al foglio 12 particella 1976 sub. 10.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ho rilevato servitù, usi civici, livelli, censo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud,
Altezza interna utile mt. 2.50;
Str. verticali: in c.a.;
Solai: in latero cemento;
Copertura dell'intero edificio: realizzata a tetto a due falde con manto di tegole;
Pareti esterne: in muratura intonacate e tinteggiate;
Pavimentazione interna: in cemento;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Esistente impianto elettrico ma non funzionante e privo di certificazione di conformità ;

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere occupato dall'esecutato, con il deposito di diverso materiale ma in buono stato conservativo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1969 al 29/10/2009	nato a RM9 il 03/02/1946 cod. fisc. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Albano	29/11/1969	356326	5620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri (RM)	03/12/1969	13064	9661
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/10/2009 al 02/07/2021	con sede in (RM) cod. fisc. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valente Giuseppe	29/10/2009	127535	37620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri (RM)	18/11/2009	7422	4260
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri (RM) aggiornate al 02/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Velletri il 05/03/2021

Reg. gen. 1172 - Reg. part. 864

Quota: 1/1

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità oggetto di esame è residente nella perimetrazione del Piano regolatore Generale del comune di Colleferro (RM) Approvata variante generale con deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 4719 del 17 luglio 1984, identificata nella zona B1 (zone residenziali di completamento).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato edificato in forza di un Permesso di Costruire del 10 marzo 2011 prot. 8256 n. 20 per la realizzazione di un fabbricato destinato a civile Abitazione in via Monte Lepini previa demolizione di fabbricato esistente proveniente da una storia urbanistica in forza di concessione edilizia n. 45/89, per le difformità in corso di esecuzione è stata rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 91/2008, per il completamento del fabbricato è stata rilasciato permesso di Costruire n. 94/2008.

L'edificio edificato in forza del provvedimento sopra citato (permesso di costruire n. 20 del 10 marzo 2011) contiene le unità oggetto di esame, nel caso specifico unità immobiliare destinata a box posta al piano seminterrato rappresentante, secondo la progettazione approvata, con una superficie utile di mq.2.40 x 4.90 = mq.11,76 contro i mq.14,00 realizzati come posto auto coperto e attualmente esistenti, costituendo una difformità.

Tale difformità risulta possibile sanabile, salvo variazioni o atti non presenti nel fascicolo edilizio visionato dall'accesso agli atti eseguito, mediante un accertamento di conformità ai sensi del DPR 380 art 36, rimanendo ferma la destinazione d'uso (BOX) aumentando di conseguenza la superficie a parcheggio di pertinenza per il fabbricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in esame facente parte di un edificio avente una maggior consistenza ove risiedono altre unità , risultano esserci parti comuni di carattere condominiale, oltre alla rampa di accesso al bene identificata catastalmente al NCEU al foglio 12 particella 1976 sub. 10 .

Attualmente non esiste costituito un condominio.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Colleferro (RM) - via Monte Iepini , piano terra

DESCRIZIONE

Posto auto scoperto posto al piano Terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come specificato dall'avvocato Gnani Elisa nominata nella procedura per la redazione della Relazione Preliminare , la documentazione risulta completa , ma presenta dei punti di incertezza per quanto riguarda la descrizione delle trascrizioni nel ventennio.

TITOLARITÀ

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

- | | |
|-----------------|-----------------|
| Codice fiscale: | (Proprietà 1/1) |
| 000 | (Rm) |

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

- | | |
|--|-----------------|
| | (Proprietà 1/1) |
|--|-----------------|

CONFINI

L'unità in esame con foglio 12 particella 1976 sub. 11 confina con spazio condominiale , via dei Monti Iepini, sub. 12 con sub. 2 int. 2 .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto scoperto	22,00 mq	24,00 mq	0,60	14,40 mq	2,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				14,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sopra esposte sono quelle reali anche se non delimitate da strisce a terra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/2009 al 05/09/2007	nato i (RM) il ed. fisc. prop. per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1976, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 22 Superficie catastale 24 mq Rendita € 35,22 Piano terra
Dal 02/07/2021 al 29/10/2009	con sede in (RM) per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1976, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 22 Superficie catastale 24 mq Rendita € 35,22 Piano terra

I titolari catastali corrispondono con quelli attuali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1976	11		C6	1	22	24 mq	35,22 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

Non sussistono difformità catastali con quelle reali.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da rilevare.

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere occupato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame facente parte di un edificio avente una maggior consistenza ove risiedono altre unità, risultano esserci parti comuni di carattere condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ho rilevato servitù, usi civici, livelli, censo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Essendo un posto auto scoperto non ci sono strutture a corredo dell'unità in esame.
Il sottoscritto espone che il posto auto in esame, risulta non identificato a terra mediante strisce di segnaletica.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1969 al 29/10/1969	nato a RM9 II cod. fisc. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Albano	29/11/1969	356326	5630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Velletri (RM)	03/12/1969	13064	9661
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/10/2009 al 02/07/2021	con sede in (RM) cod. fisc. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valente Giuseppe	29/10/2009	127535	37620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Velletri (RM)	18/11/2009	7422	4260
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri (RM) aggiornate al 02/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Velletri il 05/03/2021

Reg. gen. 1172 - Reg. part. 864

Quota: 1/1

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità oggetto di esame è residente nella perimetrazione del Piano regolatore Generale del comune di Colferro (RM) Approvata variante generale con deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 4719 del 17 luglio 1984, identificata nella zoan B1 (zone residenziali di completamento).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in forza di un Permesso di Costruire del 10 marzo 2011 prot. 8256 n. 20 per la realizzazione di un fabbricato destinato a civile Abitazione in via Monte Lepini previa demolizione di fabbricato esistente proveniente da una storia urbanistica in forza di concessione edilizia n. 45/89, per le difformità in corso di esecuzione è stata rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 91/2008, per il completamento del fabbricato è stata rilasciato permesso di Costruire n. 94/2008 .

L'edificio edificato in forza del provvedimento sopra citato (permesso di costruire n. 20 del 10 marzo 2011) contiene le unità oggetto di esame , nel caso specifico unità immobiliare destinata a posto auto scoperto al piano Terra , secondo la progettazione approvata, risulta in totale difformità edilizia non essendo identificata e progettata nel permesso edilizio per l'edificazione .

Tale difformità risulta possibile sanabile, salvo variazioni o atti non presenti nel fascicolo edilizio visionato dall'accesso agli atti eseguito, mediante un accertamento di conformità ai sensi del DPR 380 art 36, rimanendo ferma la destinazione d'uso (BOX) aumentando di conseguenza la superficie a parcheggio di pertinenza per il fabbricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in esame facente parte di un edificio avente una maggior consistenza ove risiedono altre unità , risultano esserci parti comuni di carattere condominiale.

Attualmente non esiste costituito un condominio.

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Colferro (RM) - via Monte Lepini , piano terra

DESCRIZIONE

Posto auto scoperto posta al piano Terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come specificato dall'avvocato Grani Elisa nominata nella procedura per la redazione della Relazione Preliminare , la documentazione risulta completa , ma presenta dei punti di incertezza per quanto riguarda la descrizione delle trascrizioni nel ventennio.

TITOLARITÀ

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

- Codice fiscale: (Proprietà 1/1)
(Rm)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità in esame con foglio 12 particella 1976 sub. 12 confina con spazio condominiale , via dei Monti lepini, sub. 11 con sub. 2 int. 2 .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto scoperto	22,00 mq	23,00 mq	0,60	13,80 mq	2,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				13,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sopra esposte sono quelle reali anche se non delimitate da strisce a terra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/2009 al 05/09/2007	<p>dato a (RM) il mod. fisc. nrop. per 1/1.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1976, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Superficie catastale 23 mq Rendita € 35,22 Piano terra</p>
Dal 02/07/2021 al 29/10/2009	<p>(sede in (RM) per 1/1.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1976, Sub. 12 Categoria C6 Cl.1, Cons. 22 Superficie catastale 23 mq Rendita € 35,22 Piano terra</p>

I titolari catastali corrispondono con quelli attuali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffiato	
	12	1976	12		C6	1	22	23 mq	35,22 €	terra		

Corrispondenza catastale

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

Non sussistono difformità catastali con quelle reali.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da rilevare.

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere occupato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame facente parte di un edificio avente una maggior consistenza ove risiedono altre unità, risultano esserci parti comuni di carattere condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ho rilevato servitù, usi civici, livelli, censo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Essendo un posto auto scoperto non ci sono strutture a corredo dell'unità in esame.
Il sottoscritto espone che il posto auto in esame, risulta non identificato a terra mediante strisce di segnaletica.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1969 al 29/10/2009		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Albano	29/11/1969	356326	5620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Velletri (RM)	03/12/1969	13064	9661
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/10/2009 al 02/07/2021		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valente Giuseppe	29/10/2009	127535	37620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Velletri (RM)	18/11/2009	7422	4260
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri (RM) aggiornate al 02/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Velletri il 05/03/2021

Reg. gen. 1172 - Reg. part. 864

Quota: 1/1

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità oggetto di esame è residente nella perimetrazione del Piano regolatore Generale del comune di Colferro (RM) Approvata vairante generale con deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 4719 del 17 luglio 1984, identificata nella zoan B1 (zone residenziali di completamento).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato edificato in forza di un Permesso di Costruire del 10 marzo 2011 prot. 8256 n. 20 per la realiazione di un fabbricato destinato a civile Abitazione in via Monte Lepini previa demolizione di fabbricato esistente proveniente da una storia urbanistica in forza di concessione edilizia n. 45/89, per le difformità in corso di esecuzione è stata rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 91/2008, per il completamento del fabbricato è stata rilasciato permesso di Costruire n. 94/2008 .

L'edificio edificato in forza del provvedimento sopra citato (permesso di costruire n. 20 del 10 marzo 2011) contiene le unità oggetto di esame , nel caso specifico unità immobiliare destinata a posto auto scoperto al piano Terra , secondo la progettazione approvata, risulta in totale difformità edilizia non essendo identificata e progettata nel permesso edilizio per l'edificazione .

Tale difformità risulta possibile sanabile, salvo variazioni o atti non presenti nel fascicolo edilizio visionato dall'accesso agli atti eseguito, mediante un accertamento di conformità ai sensi del DPR 380 art 36, rimanendo ferma la destinazione d'uso (BOX) aumentando di conseguenza la superficie a parcheggio di pertinenza per il fabbricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in esame facente parte di un edificio avente una maggior consistenza ove risiedono altre unità , risultano esserci parti comuni di carattere condominiali.

Attualmente non esiste costituito un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il criterio per la formazione dei lotti è in relazione alla propria conformazione e indipendenza nella trattazione.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - via Colle Vetrano , piano T
Apezzamento di terreno in Valmontone (RM)
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 493, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Il sottoscritto non potendo determinare e indentificare il bene essendo stato inserito nella perimetrazione di altro lotto adiacente come già specificato, non è in grado di effettuare una valutazione estimativa specifica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Valmontone (RM) - via Colle Vetrano , piano T	136,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	0,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 0,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Valmontone (RM) - via Colle Ospedale n. 56 , piano Terra
Magazzino/deposito posto al piano terra .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 537, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Il bene oggetto di esame non essendo identificabile in quanto inesistente , la stima risulta non eseguibile

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Valmontone (RM) - via Colle Ospedale n. 56 , piano Terra	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	0,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 0,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - via Colle Ospedale n. 56 , piano Terra
Abitazione popolare posta al piano terra .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 537, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Il bene oggetto di esame non essendo identificabile in quanto inesistente , la stima risulta non eseguibile

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Valmontone (RM) - via Colle Ospedale n. 56 , piano Terra	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	0,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 0,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Valmontone (RM) - via Colle Ospedale n. 56 , piano Terra
Magazzino/deposito posto al piano terra .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 537, Sub. 503, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Il bene oggetto di esame non essendo identificabile in quanto inesistente , la stima risulta non eseguibile

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Valmontone (RM) - via Colle Ospedale n. 56 , piano Terra	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	0,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 0,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - via Colle Ospedale n. 56 , piano Terra
Abitazione Popolare posta al piano terra .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 537, Sub. 2, Categoria A4

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

Il bene oggetto di esame non essendo identificabile in quanto inesistente, la stima risulta non eseguibile

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Valmontone (RM) - via Colle Ospedale n. 56, piano Terra	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	0,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 0,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - via Colle Acqua Maggio, piano Terra

Abitazione popolare posta al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 443, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 12.250,00

Il bene in esame è rappresentato da un vano unico avente uno specifico identificativo catastale ma intercluso nell'accesso, cioè per accedere si deve passare nella proprietà della sig. distinta al foglio 3 particella 133. Dal sopralluogo eseguito in data 17/11/2021 alle ore 12,00 congiuntamente con il custode Giudiziario nominato e l'esecutato rappresentato dal sig.

appresentante unico della so, si è rilevato che tale unità oltre che interdetta nell'accesso, quindi con servitù di passaggio su altra proprietà, la consistenza risulta diversa da quella rappresentata nella documentazione catastale, la quale parla di una superficie di mq. 35 al N.C.T. e mq. 25 al N.C.E.U. contro quella reale lorda mq. 20.09 oltre dotazione di piccola pertinenza di terreno delimitata dal confine con la particella 489.

L'immobile dalla documentazione visionata e alle ricerche effettuate, risulta privo di concessione edilizia. Da dichiarazioni rese dal titolare del terreno adiacente, essendo l'esecutato privo di conoscenza documentale, l'immobile risulta essere un manufatto inizialmente come rudere, poi trasformato in una unità abitativa senza concessione edilizia.

Sulla scorta di quanto rilevato, il sottoscritto stima il bene considerando il bene come terreno nudo, privo di edificazione, tenendo conto delle spese di demolizione del bene sopra identificato con occupazione in parte la superficie identificata al Nuovo Catasto terreni e dalle eventuali spese necessarie per il rafforzamento strutturale sul bene adiacente (prop. Ferreti) a seguito della demolizione.

Si specifica e si sottolinea che l'eventuale acquirente, nel caso di vendita, dovrà affrontare il riconoscimento della servitù di passaggio, delle spese di demolizione e delle spese relative all'assistenza alla demolizione derivante da eventuali rafforzamenti del fabbricato adiacente.

Il metodo di stima adottato è rappresentato dall'applicazione delle linee guida della quotazione immobiliare dell'Agenzia delle Entrate considerando il bene nello stato in cui si trova.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Valmontone (RM) - via Colle Acqua Maggio, piano Terra	35,00 mq	350,00 €/mq	€ 12.250,00	100,00%	€ 12.250,00
				Valore di stima:	€ 12.250,00

Valore di stima: € 12.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di demolizione e sgombero dell'area e trasporto alla discarica dei materiali di risulta, risultante di incidenza gravosa derivante dall'accesso	6000,00	€
oneri per riconoscimento della servitù	2000,00	€
Oneri per il rafforzamento edilizio dell'immobile adiacente e pratiche edilizie necessarie.	3000,00	€

Valore finale di stima: € 1.500,00

Il metodo di stima adottato è rappresentato dall'applicazione delle linee guida della quotazione immobiliare dell'Agenzia delle Entrate considerando il bene nello stato in cui si trova, operando un ulteriore deprezzamento considerando i parametri intrinseci ed estrinseci.

LOTTO 7

- Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Valmontone (RM) - via Colle Sant'Onofrio n, 79, piano terra**
 Terreno classificato AREA URBANA
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 262, Sub. 515, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 894,60
 Si specifica e si sottolinea che l'eventuale acquirente, nel caso di vendita, dovrà affrontare il riconoscimento della servitù di passaggio, non definita attualmente da atti formali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Area urbana Valmontone (RM) - via Colle Sant'Onofrio n,	12,78 mq	70,00 €/mq	€ 894,60	100,00%	€ 894,60

79, piano terra					
				Valore di stima:	€ 894,60

Valore di stima: € 894,60

Valore finale di stima: € 894,60

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Valmontone (RM) - via Colle Sant'Onofrio n, 79, piano terra
 Terreno classificato AREA URBANA
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 262, Sub. 516, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.710,00
 Il bene oggetto di esame è rappresentato da una porzione di terreno derivante da una suddivisione dell'area costituente la particella 262 in subalterni.
 Nel caso specifico tale area è posta all'interno della perimetrazione del lotto di terreno della particella 262 rappresentate un viale di accesso alle porzioni identificate 519 , 502,517, dipartente dalla via Colle Sant' Onofrio, costituendo viale di accesso alle proprietà identificate con il subalterno 519,502,517.
 Pertanto risulta gravato da servitù di passaggio dalle unità sopra specificate, che riduce il proprio valore, essendo un terreno puramente di utilizzo anche a beneficio di altre proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Area urbana Valmontone (RM) - via Colle Sant'Onofrio n, 79, piano terra	17,10 mq	100,00 €/mq	€ 1.710,00	100,00%	€ 1.710,00
				Valore di stima:	€ 1.710,00

Valore di stima: € 1.710,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	800,00	€

Valore finale di stima: € 910,00

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale). Un procedimento è diretto (o sintetico comparativo), l'altro indiretto (o analitico). Nel caso in questione, non essendo applicabile, per le caratteristiche del bene nonché per il suo utilizzo, entrambi i metodi, si valuta il bene come un area autonoma per la sua consistenza, deprezzandola per le proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, rappresentando un valore puramente simbolico ma comunque rappresentate un valore economico.

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Colleferro (RM) - via Monte Iepini

Rimessa/box posta al piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1976, Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.095,00

Il metodo di stima utilizzato è rappresentato dall'utilizzo dei parametri dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati- considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, detraendo le spese necessarie per allineare il bene alla legittimità urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Garage Colleferro (RM) - via Monte Iepini	14,55 mq	900,00 €/mq	€ 13.095,00	100,00%	€ 13.095,00
				Valore di stima:	€ 13.095,00

Valore di stima: € 13.095,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese per rendere conforme urbanisticamente il bene - spese tecniche e varie	500,00	€

Valore finale di stima: € 12.595,00

Il deprezzamento consiste nella redazione delle pratiche edilizie e diritti comunali vari.

Il valore indicato rappresenta una quota parte proporzionale, considerando in una pratica unica con i restanti

immobili lotto 9,10,11,12,13.

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Colferro (RM) - via Monte lepini , piano S1
Posto auto coperto posta al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 1976, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.035,00
Il metodo di stima utilizzato è rappresentato dall'utilizzo dei parametri dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati- considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, detraendo le spese necessarie per allineare il bene alla legittimità urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Posto auto Colferro (RM) - via Monte lepini , piano S1	16,07 mq	500,00 €/mq	€ 8.035,00	100,00%	€ 8.035,00
				Valore di stima:	€ 8.035,00

Valore di stima: € 8.035,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese per rendere conforme urbanisticamente il bene - spese tecniche e varie	500,00	€

Valore finale di stima: € 7.535,00

Il deprezzamento consiste nella redazione delle pratiche edilizie e diritti comunali vari.
Il valore indicato rappresenta una quota parte proporzionale, considerando in una pratica unica con i restanti immobili lotto 9,10,11,12,13.

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Colferro (RM) - via Monte lepini , piano S1
Posto auto coperto posta al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 1976, Sub. 9, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.622,50

Il metodo di stima utilizzato è rappresentato dall'utilizzo dei parametri dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati- considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, detraendo le spese necessarie per allineare il bene alla legittimità urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Posto auto Colleferro (RM) - via Monte Iepini , piano S1	8,65 mq	650,00 €/mq	€ 5.622,50	100,00%	€ 5.622,50
				Valore di stima:	€ 5.622,50

Valore di stima: € 5.622,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese per rendere conforme urbanisticamente il bene - spese tecniche e varie	500,00	€

Valore finale di stima: € 5.122,50

Il deprezzamento consiste nella redazione delle pratiche edilizie e diritti comunali vari.

Il valore indicato rappresenta una quota parte proporzionale, considerando in una pratica unica con i restanti immobili lotto 9 , 10 , 11 , 12 , 13 .

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Colleferro (RM) - via Monte Iepini , piano terra

Posto auto scoperto posta al piano Terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1976, Sub. 11, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.320,00

Il metodo di stima utilizzato è rappresentato dall'utilizzo dei parametri dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati- considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, detraendo le spese necessarie per allineare il bene alla legittimità urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 12 - Posto auto Colleferro (RM) - via Monte lepini , piano terra	14,40 mq	300,00 €/mq	€ 4.320,00	100,00%	€ 4.320,00
				Valore di stima:	€ 4.320,00

Valore di stima: € 4.320,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese per rendere conforme urbanisticamente il bene - spese tecniche e varie	500,00	€
sistemazione dell'area	700,00	€

Valore finale di stima: € 3.120,00

Il deprezzamento consiste nella redazione delle pratiche edilizie e diritti comunali vari.

Il valore indicato rappresenta una quota parte proporzionale, considerando in una pratica unica con i restanti immobili lotto 9 ,10 , 11 , 12 , 13 .

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Colleferro (RM) - via Monte lepini , piano terra

Posto auto scoperto posta al piano Terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1976, Sub. 12, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.140,00

Il metodo di stima utilizzato è rappresentato dall'utilizzo dei parametri dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati- considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, detraendo le spese necessarie per allineare il bene alla legittimità urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Posto auto Colleferro (RM) - via Monte lepini , piano terra	13,80 mq	300,00 €/mq	€ 4.140,00	100,00%	€ 4.140,00
				Valore di stima:	€ 4.140,00

Valore di stima: € 4.140,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese per rendere conforme urbanisticamente il bene - spese tecniche e varie	500,00	€
Sistemazione area	700,00	€

Valore finale di stima: € 2.940,00

Il deprezzamento consiste nella redazione delle pratiche edilizie e diritti comunali vari.
Il valore indicato rappresenta una quota parte proporzionale, considerando in una pratica unica con i restanti immobili lotto 9 ,10 , 11 , 12 , 13 .

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

Genzano di Roma, li 06/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Paolini Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di accesso
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegati lotto 1
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegati lotto 2
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegati lotto 3
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegati lotto 4
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegati lotto 5
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegati lotto 6
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegati lotto 7

- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegati lotto 8
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegati lotto 9
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegati 10
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegati lotto 11
- ✓ N° 4 Altri allegati - allegati lotto 12
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegati lotto 13

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - via Colle Vetrano , piano T
Appezamento di terreno in Valmontone (RM)
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 493, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno in esame risulta essere inserito nella perimetrazione del Piano Regolatore Generale del comune di Valmontone nella zona classificata E/2 agricola con IF = 0.03 mc/mq . Per le sole attività destinate specificatamente e inequivocabilmente alla conduzione del fondo è concessa un'ulteriore cubatura determinata dall'indice fondiario del 0.04 mc/mq. L'altezza massima consentita è di ml 7.50 fuori terra . Fanno eccezione a questo limite le apparecchiature speciali per la conduzione del fondo (silos, elevatori ecc.. Il lotto minimo edificabile è di mq. 10.000,00, distanza dai fabbricati dai confini e dalle strade mt. 7.50 salvo che per gli allevamenti di suini e polli che, per ragioni igienico sanitario, dovranno rispettare un minimo di mt. 15,00 dai confini. Non si richiede il lotto minimo limitamente alle edificazioni di piccole costruzioni indispensabili per le attività agricole (tinelli, rimesse di attrezzi, pollai, ecc.). Ai fini di un eventuale frazionamento della proprietà agricola, il lotto minimo rimane stabilito nella misura di mq. 10.000 .

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Valmontone (RM) - via Colle Ospedale n. 56 , piano Terra
Magazzino/deposito posto al piano terra .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 537, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - via Colle Ospedale n. 56 , piano Terra
Abitazione popolare posta al piano terra .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 537, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Valmontone (RM) - via Colle Ospedale n. 56 , piano Terra
Magazzino/deposito posto al piano terra .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 537, Sub. 503, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - via Colle Ospedale n. 56, piano Terra
 Abitazione Popolare posta al piano terra
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 537, Sub. 2, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - via Colle Acqua Maggio, piano Terra
 Abitazione popolare posta al piano terra
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 443, Sub. 1, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile dalla documentazione visionata e alle ricerche effettuate, risulta privo di concessione edilizia. Da dichiarazioni rese dal titolare del terreno adiacente, essendo l'esecutato privo di conoscenza documentale, l'immobile risulta essere un manufatto inizialmente come rudere, poi trasformato in una unità abitativa senza concessione edilizia. L'area identificata con la particella 443 del foglio 3 risulta inserita nella perimetrazione del Piano Regolatore Generale del comune di Valmontone, in zona denominata E/2 " agricola con IF = 0.03 mc/mq ai sensi del DPR 2 aprile 1968 n. 1444. Lotto minimo mq. 10.000,0, risultante per la conduzione agricola.

Prezzo base d'asta: € 1.500,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Valmontone (RM) - via Colle Sant'Onofrio n. 79, piano terra
 Terreno classificato AREA URBANA
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 262, Sub. 515, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Il terreno risulta inserito nel piano regolatore Generale del comune di Valmontone identificata nella zona E/2 AGRICOLA con lotto minimo di mq. 10.000. Per le sole attività destinate specificatamente e inequivocabilmente alla conduzione del fondo è concessa un'ulteriore cubatura determinata dall'indice fondiario del 0.04 mc/mq. L'altezza massima consentita è di ml 7.50 fuori terra. Fanno eccezione a questo limite le apparecchiature speciali per la conduzione del fondo (silos, elevatori ecc.). Il lotto minimo edificabile è di mq. 10.000,00, distanza dai fabbricati dai confini e dalle strade mt. 7.50 salvo che per gli allevamenti di suini e polli che, per ragioni igienico sanitarie, dovranno rispettare un minimo di mt. 15,00 dai confini. Non si richiede il lotto minimo limitatamente alle edificazioni di piccole costruzioni indispensabili per le attività agricole (tinelli, rimesse di attrezzi, pollai, ecc.). Ai fini di un eventuale frazionamento della proprietà agricola, il lotto minimo rimane stabilito nella misura di mq. 10.000

Prezzo base d'asta: € 894,60

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Valmontone (RM) - via Colle Sant'Onofrio n. 79, piano terra
 Terreno classificato AREA URBANA
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 262, Sub. 516, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Il terreno risulta inserito nel piano regolatore Generale del comune di Valmontone identificata nella zona agricola con denominazione E/2 con lotto minimo di mq. 10.000. Per

le sole attività destinate specificatamente e inequivocabilmente alla conduzione del fondo è concessa un'ulteriore cubatura determinata dall'indice fondiario del 0.04 mc/mq. L'altezza massima consentita è di ml 7.50 fuori terra. Fanno eccezione a questo limite le apparecchiature speciali per la conduzione del fondo (silos, elevatori ecc.). Il lotto minimo edificabile è di mq. 10.000,00, distanza dai fabbricati dai confini e dalle strade mt. 7.50 salvo che per gli allevamenti di suini e polli che, per ragioni igienico sanitarie, dovranno rispettare un minimo di mt. 15,00 dai confini. Non si richiede il lotto minimo limitatamente alle edificazioni di piccole costruzioni indispensabili per le attività agricole (tinelli, rimesse di attrezzi, pollai, ecc.). Ai fini di un eventuale frazionamento della proprietà agricola, il lotto minimo rimane stabilito nella misura di mq. 10.000

Prezzo base d'asta: € 910,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Colferro (RM) - via Monte Lepini
Rimessa/box posta al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1976, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità oggetto di esame è residente nella perimetrazione del Piano regolatore Generale del comune di Colferro (RM) Approvata variante generale con deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 4719 del 17 luglio 1984, identificata nella zona B1 (zone residenziali di completamento).

Prezzo base d'asta: € 12.595,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Colferro (RM) - via Monte Lepini, piano S1
Posto auto coperto posta al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1976, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità oggetto di esame è residente nella perimetrazione del Piano regolatore Generale del comune di Colferro (RM) Approvata variante generale con deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 4719 del 17 luglio 1984, identificata nella zona B1 (zone residenziali di completamento).

Prezzo base d'asta: € 7.535,00

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Colferro (RM) - via Monte Lepini, piano S1
Posto auto coperto posta al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1976, Sub. 9, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità oggetto di esame è residente nella perimetrazione del Piano regolatore Generale del comune di Colferro (RM) Approvata variante generale con deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 4719 del 17 luglio 1984, identificata nella zona B1 (zone residenziali di completamento).

Prezzo base d'asta: € 5.122,50

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Colferro (RM) - via Monte lepini , piano terra
Posto auto scoperto posta al piano Terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1976, Sub. 11, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità oggetto di esame è residente nella perimetrazione del Piano regolatore Generale del comune di Colferro (RM)Approvata variante generale con deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 4719 del 17 luglio 1984, identificata nella zoan B1 (zone residenziali di completamento).

Prezzo base d'asta: € 3.120,00

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Colferro (RM) - via Monte lepini , piano terra
Posto auto scoperto posta al piano Terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1976, Sub. 12, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità oggetto di esame è residente nella perimetrazione del Piano regolatore Generale del comune di Colferro (RM)Approvata vairante generale con deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 4719 del 17 luglio 1984, identificata nella zoan B1 (zone residenziali di completamento).

Prezzo base d'asta: € 2.940,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - via Colle Vetrano , piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 493, Qualità Seminativo	Superficie	136,00 mq
Stato conservativo:	Si omette tale descrizione per le analisi effettuate e descritte.		
Descrizione:	Apezzamento di terreno in Valmontone (RM)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - via Colle Ospedale n. 56 , piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 537, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	0,00 mq
Stato conservativo:	Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.		
Descrizione:	Magazzino/deposito posto al piano terra .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - via Colle Ospedale n. 56 , piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 537, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	0,00 mq
Stato conservativo:	Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.		

Descrizione:	Abitazione popolare posta al piano terra.
Vendita soggetta a IVA:	NO

LOTTO 4

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - via Colle Ospedale n. 56, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 537, Sub. 503, Categoria C2	Superficie	0,00 mq
Stato conservativo:	Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.		
Descrizione:	Magazzino/deposito posto al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - via Colle Ospedale n. 56, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 537, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	0,00 mq
Stato conservativo:	Non ci sono elementi da dichiarare in quanto il bene oggetto di esame risulta inesistente.		
Descrizione:	Abitazione Popolare posta al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.500,00

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - via Colle Acqua Maggio, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 443, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	35,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è in mediocre stato.		

Descrizione:	Abitazione popolare posta al piano terra.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 894,60

Bene N° 7 - Area urbana			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - via Colle Sant'Onofrio n. 79, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 262, Sub. 515, Categoria F1	Superficie	12,78 mq
Stato conservativo:	L'unità risulta rappresentata da un terreno vegetale delimitato su due lati da una recinzione, i restanti due non materializzati.		
Descrizione:	Terreno classificato AREA URBANA		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 910,00

Bene N° 8 - Area urbana			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - via Colle Sant'Onofrio n. 79, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 262, Sub. 516, Categoria F1	Superficie	17,10 mq
Stato conservativo:	L'unità in esame risulta in mediocre stato conservativo.		
Descrizione:	Terreno classificato AREA URBANA		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.595,00

Bene N° 9 - Garage			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - via Monte Iepini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1976, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	14,55 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Rinessa/box posta al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.535,00

Bene N° 10 - Posto auto			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - via Monte Iepini, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1976, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	16,07 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Posto auto coperto posta al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.122,50

Bene N° 11 - Posto auto			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - via Monte Iepini, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1976, Sub. 9, Categoria C6	Superficie	8,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Posto auto coperto posta al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.120,00

Bene N° 12 - Posto auto			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - via Monte Iepini, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1976, Sub. 11, Categoria C6	Superficie	14,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Posto auto scoperto posta al piano Terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.940,00

Bene N° 13 - Posto auto			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - via Monte lepini , piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1976, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	13,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Posto auto scoperto posta al piano Terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		