

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Stefanis Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 508/2017 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti .....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 508/2017 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 82.737,00</b> .....	14



## INCARICO

---

In data 19/10/2017, il sottoscritto Arch. De Stefanis Patrizia, con studio in Via della Stella, 19 - 00041 - Albano Laziale (RM), email patriziadestefanis@yahoo.it, PEC patrizia.destefanis@pec.archrm.it, Tel. 06 93 24 648, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via Vicinale delle Faete n°45, piano T

## DESCRIZIONE

---

Villino, senza legittimazione edilizia, con domanda di condono edilizio pendente relativa alla sola parte accatastata, e circostante terreno incolto, recintato con rete metallica, sito in Rocca di Papa, loc. Campi di Annibale, via Vicinale delle Faete n°45, in zona semi boschiva, in un contesto agricolo di case sparse. Il fabbricato risulta in discrete condizioni di manutenzione.

La zona non è dotata di servizi primari e secondari nelle vicinanze.

L'accesso avviene dalla strada mediante passo carrabile.

Non essendo stato possibile effettuare il primo sopralluogo in quanto non presente sul posto il proprietario, né altra persona delegata, si è provveduto a chiedere l'autorizzazione all'accesso forzoso e conseguente proroga per la consegna della Relazione peritale.

Avendo in seguito l'esecutato data la disponibilità al sopralluogo, non è stato necessario impegnare la forza pubblica ed il fabbro.

Al momento del secondo sopralluogo l'accesso è stato consentito dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale si è qualificato come promissario acquirente dell'immobile, in forza di promessa di vendita dell'11.01.2016, registrata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Albano Laziale, al n°204, il 21.01.2016.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via Vicinale delle Faete n°45, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si precisa che l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava nel possesso del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a San Biagio Platani (AG),

in virtù di PROMESSA DI VENDITA stipulata tra lo stesso e l'esecutata Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 11-01-2016, registrata all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale, al n° 204 serie III, in data 21-01-2016 (Allegata in copia - All. 2).

Il prezzo è stato convenuto tra le parti in €. 90.000,00.

## CONFINI

La particella 374, terreno su cui è sita l'abitazione part. 375, confina con via Vicinale delle Faete, particelle 195, 198 e 342 del Fg. 15, s. a..

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,20 mq	98,00 mq	1,00	98,00 mq	2,90 m	T
Loggia	27,16 mq	27,16 mq	0,95	25,80 mq	2,90 m	T
Terreno agricolo	1001,00 mq	1001,00 mq	0,06	60,06 mq	0,00 m	
<b>Total e superficie convenzionale:</b>				<b>183,86 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>183,86 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	375			A4	2	2,5	53	94,25	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha ar e ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	374				Bosco ceduo	3	001001	1,03	0,21	

### **Corrispondenza catastale**

In sede di sopralluogo si è evidenziato quanto segue:

1) Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio.

Le difformità riscontrate consistono in un ampliamento dell'abitazione e del portico.

Non è possibile aggiornare il catasto in quanto l'ampliamento è stato realizzato senza alcun Titolo abilitativo edilizio.

2) Non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (bosco ceduo) e lo stato dei luoghi che risulta essenzialmente incolto.

### **STATO CONSERVATIVO**

Il villino risulta in discrete condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico e idrico sono funzionanti.

L'impianto di riscaldamento non è funzionante né completo.

### **PARTI COMUNI**

Gli immobili pignorati non risultano inseriti in un contesto condominiale.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il villino risulta realizzato con materiali di mediocre qualità e in discrete condizioni.

Esposizione: Su tutti i lati.

Altezza interna utile: variabile tra ml. 2,00 e 3,40; altezza media di ml. 2,70 circa.

Str. verticali: miste in C.A. e muratura portante;



Solai: Misti in laterocemento e in legno.

Copertura: A tetto.

Manto di copertura: Tegole.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in parte intonacate, pareti interne intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: Pavimento in gres porcellanato tipo cotto.

Infissi esterni: In alluminio bianco finto legno con vetrocamera e oscurati con persiane metalliche o scuri in legno.

Volte: No.

Scale: No.

Impianto elettrico, idrico: presenti e funzionanti.

Impianto termico: Non funzionante.

Posto auto: Sì, scoperto ed esclusivo.

Soffitta, cantina o simili: No.

Dotazioni condominiali: No.

Terreno esclusivo: Sì, pianeggiante, in leggera pendenza verso valle, incolto.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava nel possesso del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a San Biagio Platani (AG), [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di PROMESSA DI VENDITA stipulata tra lo stesso e l'esecutata Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 11-01-2016, registrata all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale, al n° 204 serie III, in data 21-01-2016 (Allegata in copia - All. 2).

Il prezzo è stato convenuto tra le parti in €. 90.000,00.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/2000 al 11/11/2005	**** Omissis ****	Affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario del Comune di Rocca di Papa	08/06/2000	2270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Roma 2	07/07/2000	27743	18139
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Frascati	23/06/2000	195/1-1-E	
Dal 11/11/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Maria Natalia Vassalli	11/11/2005	11606	6450
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Roma 2	16/11/2005	75476	43717
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 08/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Roma il 16/11/2005  
Reg. gen. 77477 - Reg. part. 22191  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 18/07/2017  
Reg. gen. 34038 - Reg. part. 23488



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area di sedime degli immobili pignorati, secondo il vigente P. R. G. adottato con delibera commissariale n°639 del 2/8/1974 approvato dalla Regione Lazio con delibera n° 1426 del 27/4/1976, ricade in zona E-RURALE.

la Variante Generale al Piano Regolatore(P.U.G.C.) di cui alla L. R. 38/99 e s.m.i. adottata con delibera di Consiglio Comunale n°22 del 28/6/2007 e alle relative N.T.A. come modificate dalla adozione intervenuta con delibera di C. C. n°36 del 16/07/2009 inserisce la stessa area in ZONA AGRICOLA E2 (TERRITORIO APERTO).

La scrivente CTU ha provveduto a richiedere al Comune di Rocca di Papa il Certificato di Destinazione Urbanistica del lotto pignorato che si allega in copia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'immobile oggetto del pignoramento è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo edilizio e pertanto risulta totalmente abusivo.

Agli atti del Comune di Rocca di Papa risulta presentata Domanda di Concessione in Sanatoria, prot. n° 026570 del 10.12.2004, inoltrata ai sensi della Legge 326/2003 (ultima legge sul Condono edilizio), dai danti causa dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Rocca di Papa risulta che tale Domanda di Sanatoria non è stata ancora evasa.

Allo stato della legislazione urbanistica vigente nella zona tale Domanda di Sanatoria potrebbe però non essere accolta e non è neanche applicabile l'art. 40 comma 5 della legge 47/85, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'ultima legge sul Condono Edilizio.

Per quanto attiene l'ulteriore ampliamento non graficizzato nelle planimetrie catastali e non descritto nell'atto di pignoramento, esso è completamente abusivo e non condonabile.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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.

Per il villino pignorato il Comune di Rocca di Papa potrebbe emettere una ingiunzione di demolizione. Analizzando i costi delle demolizioni per immobili analoghi si può fare una stima (presunta) dei costi che potrebbe affrontare un eventuale acquirente del villino pignorato divisi tra la parte oggetto di Domanda di Concessione in Sanatoria pendente ed la parte relativa al successivo ampliamento:





1) Parte del villino oggetto di Domanda di Concessione in Sanatoria pendente:

MC. 151 x €. 30,00/MC. = €. 4.530,00 (costo demolizione);

2) Parte del villino relativa all'ampliamento non graficizzato nelle planimetrie catastali e non descritto nell'atto di pignoramento:

MC. 186,41 X €. 30,00/MC. = €. 5.592,30;

**SOMMANDO GLI IMPORTI OTTENUTI SI OTTIENE:**

€. 4.530,00+ €. 5.592,30= €. 10.122,30.

A detto importo vanno aggiunti i costi relativi agli oneri accessori (Rimozione macerie, trasporto a discarica, costi sicurezza) pari al 100% delle spese di demolizione:

Si ottiene quindi un eventuale costo totale di €. 20.244,60

**TOTALE €. 20.244,60 (STIMA PRESUNTA DEI COSTI CHE POTREBBE AFFRONTARE UN EVENTUALE AGGIUDICATARIO).**

Mancando il certificato APE lo scrivente CTU ha provveduto alla sua redazione ed è stato quindi allegato alla CTU.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via Vicinale delle Faete n°45, piano T  
Villino, senza legittimazione edilizia, con domanda di condono edilizio pendente relativa alla sola parte accatastata, e circostante terreno incolto, recintato con rete metallica, sito in Rocca di Papa, loc. Campi di Annibale, via Vicinale delle Faete n°45, in zona semi boschiva, in un contesto agricolo di case sparse. Il fabbricato risulta in discrete condizioni di manutenzione. La zona non è dotata di servizi primari e secondari nelle vicinanze. L'accesso avviene dalla strada mediante passo carrabile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 375, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 374, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 165.474,00  
Per una stima precisa e attendibile sono stati usati quattro metodi:  
A) Il valore di mercato è stato ricavato attraverso varie indagini effettuate su compendi simili nelle zone circostanti ed in quelle equivalenti verificando personalmente le offerte di agenzie immobiliari e privati, ricavandone un prezzo medio di vendita che tiene conto sia della tendenza attuale dei prezzi degli immobili, dello stato in cui si trovano, delle finiture, dell'ubicazione, della tipologia edilizia, dell'esposizione, delle dimensioni e della domanda del mercato.  
B) Per calcolare il costo di costruzione dell'immobile è stato usato un metodo di stima basato



sul criterio del valore di trasformazione, che tiene conto dei costi correnti di costruzione, degli oneri vari, degli interessi, del tornaconto dell'imprenditore e del valore dell'area.

C) Stima per capitalizzazione dei redditi, che si basa sul presupposto che un immobile tanto di più vale quanto maggiore è il reddito che produce.

(I tre metodi di stima sono descritti su varie pubblicazioni editoriali. Per tutte si cita "Guida alla stima delle abitazioni" a cura di Antonella Prestinzenza Puglisi e Luigi Prestinzenza Puglisi, edizione DEI, ed anche " Il Consulente tecnico del Tribunale" edizione DEI a cura del Prof. Andrea Ricciardi).

D) E' stata poi fatta una valutazione secondo l'OMI, l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Nell'utilizzare le quotazioni dell'OMI sono da tenere presenti però due elementi riportati anche sul sito dell'Agenzia:

1) I valori presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

2) Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

In relazione al bene pignorato è stato calcolato il valore attuale ed il prezzo a base d'asta dell'immobile mediando tra i quattro risultati ottenuti.

Nell'eventualità di Ingiunzione alla demolizione da parte del organi preposti, il costo complessivo della demolizione dei volumi realizzati senza titolo abilitativo ammonterà presumibilmente ad €. 20.244,60 (STIMA PRESUNTA DEI COSTI CHE POTREBBE AFFRONTARE UN EVENTUALE AGGIUDICATARIO).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Rocca di Papa (RM) - Via Vicinale delle Faete n°45, piano T	183,86 mq	900,00 €/mq	€ 165.474,00	100,00	€ 165.474,00
Valore di stima:					€ 165.474,00

Valore di stima: € 165.474,00

Deprezzamento del 50,00 %

**Valore finale di stima: € 82.737,00**

Per una stima precisa e attendibile sono stati usati quattro metodi:

A) Il valore di mercato è stato ricavato attraverso varie indagini effettuate su compendi simili nelle zone circostanti ed in quelle equivalenti verificando personalmente le offerte di agenzie immobiliari e privati, ricavandone un prezzo medio di vendita che tiene conto sia della tendenza attuale dei prezzi degli immobili, dello stato in cui si trovano, delle finiture, dell'ubicazione, della tipologia edilizia, dell'esposizione, delle dimensioni e della domanda del mercato.



B) Per calcolare il costo di costruzione dell'immobile è stato usato un metodo di stima basato sul criterio del valore di trasformazione, che tiene conto dei costi correnti di costruzione, degli oneri vari, degli interessi, del tornaconto dell'imprenditore e del valore dell'area.

C) Stima per capitalizzazione dei redditi, che si basa sul presupposto che un immobile tanto di più vale quanto maggiore è il reddito che produce.

(I tre metodi di stima sono descritti su varie pubblicazioni editoriali. Per tutte si cita "Guida alla stima delle abitazioni" a cura di Antonella Prestinenzia Puglisi e Luigi Prestinenzia Puglisi, edizione DEI, ed anche "Il Consulente tecnico del Tribunale" edizione DEI a cura del Prof. Andrea Ricciardi).

D) E' stata poi fatta una valutazione secondo l'OMI, l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Nell'utilizzare le quotazioni dell'OMI sono da tenere presenti però due elementi riportati anche sul sito dell'Agenzia:

1) I valori presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

2) Sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

In relazione al bene pignorato è stato calcolato il valore attuale ed il prezzo a base d'asta dell'immobile mediando tra i quattro risultati ottenuti.

Nell'eventualità di Ingiunzione alla demolizione da parte del organi preposti, il costo complessivo della demolizione dei volumi realizzati senza titolo abilitativo ammonterà presumibilmente ad €. 20.244,60 (STIMA PRESUNTA DEI COSTI CHE POTREBBE AFFRONTARE UN EVENTUALE AGGIUDICATARIO).

E' stato inserito un deprezzamento del 50% al fine di compensare il basso valore dei terreni agricoli della zona e la mancanza di titolo abilitativo della costruzione sovrastante.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

L'immobile oggetto del pignoramento è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo edilizio e pertanto risulta totalmente abusivo.

Agli atti del Comune di Rocca di Papa risulta presentata Domanda di Concessione in Sanatoria, prot. n° 026570 del 10.12.2004, inoltrata ai sensi della Legge 326/2003 (ultima legge sul Condono edilizio), dai danti causa dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Rocca di Papa tale Domanda di Sanatoria non è stata ancora evasa.

Allo stato della legislazione urbanistica vigente nella zona tale Domanda di Sanatoria potrebbe però non essere accolta e non è neanche applicabile l'art. 40 comma 5 della legge 47/85, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'ultima legge sul Condono Edilizio.

Per quanto attiene l'ulteriore ampliamento non graficizzato nelle planimetrie catastali e non descritto nell'atto di pignoramento, esso è completamente abusivo e non condonabile.

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.



Albano Laziale, li 20/06/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. De Stefanis Patrizia

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - All 1 - Doc Fotografica (Aggiornamento al 20/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 2 - PRG-Domanda Sanatoria-Certif Dest Urbanistica-Catasto (Aggiornamento al 20/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 3 - Stato di Fatto-Plan Catastale-Verbale di accesso-Copia promessa di vendita (Aggiornamento al 20/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 4 - Ricevute invii relazione alle parti (Aggiornamento al 20/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione energetica APE (Aggiornamento al 20/06/2018)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via Vicinale delle Faete n°45, piano T  
Villino, senza legittimazione edilizia, con domanda di condono edilizio pendente relativa alla sola parte accatastata, e circostante terreno incolto, recintato con rete metallica, sito in Rocca di Papa, loc. Campi di Annibale, via Vicinale delle Faete n°45, in zona semi boschiva, in un contesto agricolo di case sparse. Il fabbricato risulta in discrete condizioni di manutenzione. La zona non è dotata di servizi primari e secondari nelle vicinanze. L'accesso avviene dalla strada mediante passo carrabile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 375, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 374, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area di sedime degli immobili pignorati, secondo il vigente P. R. G. adottato con delibera commissariale n°639 del 2/8/1974 approvato dalla Regione Lazio con delibera n° 1426 del 27/4/1976, ricade in zona E-RURALE. la Variante Generale al Piano Regolatore(P.U.G.C.) di cui alla L. R. 38/99 e s.m.i. adottata con delibera di Consiglio Comunale n°22 del 28/6/2007 e alle relative N.T.A. come modificate dalla adozione intervenuta con delibera di C. C. n°36 del 16/07/2009 inserisce la stessa area in ZONA AGRICOLA E2 (TERRITORIO APERTO). La scrivente CTU ha provveduto a richiedere al Comune di Rocca di Papa il Certificato di Destinazione Urbanistica del lotto pignorato che si allega in copia.

**Prezzo base d'asta: € 82.737,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 508/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.737,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca di Papa (RM) - Via Vicinale delle Faete n°45, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 375, Cate goria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 374, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	183,86 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il villino risulta in discrete condizioni di manutenzione. L'impianto elettrico e idrico sono funzionanti. L'impianto di riscaldamento non è funzionante né completo.		
<b>Descrizione:</b>	Villino, senza legittimazione edilizia, con domanda di condono edilizio pendente relativa alla sola parte accatastata, e drcostante terreno incolto, recintato con rete metallica, sito in Rocca di Papa, loc. Campi di Annibale, via Vicinale delle Faete n°45, in zona semi boschiva, in un contesto agricolo di case sparse. Il fabbricato risulta in discrete condizioni di manutenzione. La zona non è dotata di servizi primari e secondari nelle vicinanze. L'accesso avviene dalla strada mediante passo carrabile.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

