
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. ROMAGGIOLI CIRO, nell'Esecuzione Immobiliari Riunite 179/2021 e n. 61/2022 del R.G.E.

promossa da

******Omissis******

Contro

******Omissis******

LOTTO N. 8

RELAZIONE SOSTITUTIVA DI QUELLA INVIATA IL 24/27/-04-2023

Terreno con soprastanti fabbricati in Velletri Località Lazzaria- Via Torre di Lazzaria 10 –
In catasto terreni foglio 121, mappali 2, 8 ,9, 10, 12, 36, 162, 163, 164, 165, 166, 177, (già 168/Parte) i terreni e mappali 171, (già 168/Parte), 172 (già 168/Parte), 173 (già 168/Parte), 174(già 168/Parte), 175(già 168/Parte), 176(già 168/Parte), 1, 33, i fabbricati il tutto per Ha. 69.67.67

In catasto Urbano foglio 121 mappali: 1 sub 2, 1 sub 3, 33 sub 2, 33 sub 3, 33 sub 4.

Proprietà

******Omissis******



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa -	3
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarietà	5
Confini	5
Descrizione AZIENDA.....	5
DATI CATATASTALI - ConsistenZE E CARATTERISTICHE DELL’AZIENDA	5
CATASTO TERRENI e FABBRICATI.....	6
Cronistoria Dati Catastali	13
Precisazioni.....	28
Patti	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
VINCOLI	29
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	32
Normativa urbanistica.....	35
Stima - LOTTO N. 8.....	37
Riepilogo bando d'asta - LOTTO N.8	39
Schema riassuntivo Esecuzioni Immobiliari RIUNITE N. 179/2021 e 61/2022 del R.G.E.....	41
Lotto n. 8 - Prezzo base d'asta: 3.284.000,00	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento Lotto 8	42



INCARICO

In data 05-08-2021 il sottoscritto Geom. Romaggioli Ciro con studio in Viale Roma 110 - 00076 - Lariano (RM), email: geom.ciroromaggioli@gmail.com PEC ciro.romaggioli@geopec.it, Tel. 069655991, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA -

I beni oggetto di pignoramento, componenti il LOTTO N. 8 giusto il relativi atti di cui alle procedure Esecutive n. 179/2021 e n. 61/2022 sono costituiti dai seguenti immobili:

Piena ed esclusiva proprietà della "FRUTTI FELICI Soc. Cooperativa Agricola" dell'Azienda Agricola sita in Velletri località Lazzaria con accessi sia dalla Strada Comunale di Lazzaria, composta da terreni con soprastanti fabbricati pluriuso (abitazioni, Magazzini e tettoie varie) il tutto delle superficie totale tra coperta e scoperta di complessivi Ha 69.67.67 in catasto attualmente individuata come da Tabella che segue:

CATASTO TERRENI									
Foglio	Mappali Da pignoramento	Super Mq. Originali Pignorate	Mappali Attuali	Sub	Superfici Attuali	Qualità	Cl.	Reddito Domenic Euro	Reddito Agrario Euro
121	2	4.540	2		4.540	Frut. Irr.	U	58,62	23,45
	8	24440	8	AA	16.622	Bosco Ced	4	11,16	1,72
				AB	7.818	Pascolo	1	12,11	3,23
	9	43340	9	AA	1.714	Seminati	2	7,08	5,31
				AB	12	Frutt. Irr.		0,15	0,06
				AC	35.874	Bosco Ced	4	24,09	3,71
				AD	5.740	Pascolo	1	8,89	2,37
	10	2660	10	AA	1.168	Bosco Ced	4	0,78	0,12
				AB	1.492	Pascoli	1	2,31	0,62
	12	136.754	12		136.754	Pascolo	2	141,26	42,38
	36	7.760	36		7.760	Pascolo	1	12,02	3,21
	162	51.700	162		51.700	Frut Irr	U	667,52	267,01
	163	18.350	163		18.350	Frutt Irr	U	236,92	94,77
	164	591	164		591	Frutteto	2	4,27	2,29
	165	2.060	165		2.060	Seminat	2	8,51	6,38
	166	32.0954	166		32.0954	Frutteto	2	2.320,62	1.243,19
	168 (tipo mappale)	72.188	177		71.629	Frutteto	2	517,91	277,45
			171		84	Ente Urb			
			172		103	Ente Urb			
			173		98	Ente Urb			
			174		92	Ente Urb			
			175		98	Ente Urb			
			176		84	Ente Urb			
	33	8.110	33		8.110	Ente Urb			



	1	3.320	1		3.320	Ente Urb			
TOTALI Mq.		696767						4.034,22	1.977,27

CATASTO FABBRICATI						
Foglio	Mappale	Sub	Categ	Cl.	Consistenza	Rendita Euro
121	171	(già 168/P)	C/7	U	Mq. 80,00	103,29
	172	(già 168/P)	C/7	U	Mq. 102,00	131,70
	173	(già 168/P)	C/7	U	Mq. 98,00	126,53
	174	(già 168/P)	C/7	U	Mq. 88,00	113,62
	175	(già 168/P)	C/7	U	Mq. 98,00	126,53
	176	(già 168/P)	C/7	U	Mq. 80,00	103,29
	33	sub 2	A/7	1	Vani 6,00	433,82
		sub 3	A/7	1	Vani 7,50	542,28
		Sub 4	C/2	4	Mq. 112,00	144,61
		sub 5	C/2	4	Mq. 292,00	377,01
		Sub 6	C/2	3	Mq. 63,00	68,33
		Sub 7	C/2	3	Mq. 190,00	206,07
	1	Sub 2	C/2	3	Mq. 470,00	509,74
		Sub 3	A/3	3	Vani 21	1.572,61

OSSERVAZIONI

- a) La particella 37 del foglio 121 di Ha. 16.29.40, seppur pignorata non risulta di proprietà della ditta Esecutata in quanto alienata a Terzi con atto di compravendita per notaio Giuseppe Coppola di Latina del 23/05/2019 Repertorio n. 81440 trascritto
- b) A seguito di tipo mappale del 30/11/2022 Pratica n. RM0528555 redatto dal CTU per introduzione in mappa di fabbricati la particella 168 ha originato le particelle 171, 172, 173, 174, 175, 176 (quali enti urbani)
- c) Nell'ambito dell'azienda son inseriti i mappali 157 (fabbricato di mq. 142) nonché il mappale 3 (fabbricato con corte di mq. 190) mq. 190 che seppur catastalmente intestati alla ditta Esecutata, non risultano pignorati, né nella procedura 179/21 e né nella procedura 61/22 (vds Estratto di mappa allegato)
- d) Le unità immobiliari individuate al foglio 121 con i mappali 33 sub 5, 33 sub 6, 33 sub 7, risultanti quali magazzini pur essendo catastalmente di proprietà della ditta Esecutata, non risultano pignorati né nella procedura 179/21 e né nella procedura 61/22 (vds elaborato planimetrico e visure catastali allegate)
- e) L'unità Immobiliare, individuata al fog.121 mappale 160 sub 1, seppur intestato alla ditta Esecutata non risulta inserita nei pignoramenti di cui alle procedure 179/2021 e 62/2022.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Giuste certificazioni ex art. 167 redatte dal notaio Taddei Alessandro del 15/07/2021 (Procedura 171/2021) e del 29/04/2022 (Procedura 61/2022) allegata in atti, nonché in base alla relazione preliminare di verifica redatta dall'avv. Fortini Elisa depositata in atti, si può asserire che la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. comma 2, relativamente ai beni di cui innanzi è completa.

TITOLARITÀ

L' Azienda Agricola è di piena ed esclusiva proprietà della

******Omissis******

-
L'azienda viene posta in vendita per i seguenti diritti:

******Omissis******

Piena proprietaria

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è di proprietà della

******Omissis****** giusto verbale di Conferimento per notaio Paolo Pistilli di Roma del 23/03/2005 Rep. 14860 trascritto il 18/10/2005 al n. 3704 di formalità.

CONFINI

L'azienda agricola, nel suo insieme di superficie coperta e scoperta, confina a Nord con Strada Comunale di Lazzaria, dalla quale ha accesso, ad Est con proprietà mappali 5, 37, 13 e 26 del foglio 121, e con Fosso di Carano, a Sud con mappale 16 del foglio 121, e ad Ovest con proprietà mappali 159 e 167 del foglio 121 salvi se altri.

Quanto innanzi comunque meglio si evince dai grafici esplicativi allegati alla presente

DESCRIZIONE AZIENDA

Trattasi di Azienda Agricola di totali catastali H. 69.67.67 inerente in parte la Coltivazione di Actinidia parte a bosco, in parte a seminativo e parte a pascolo con soprastanti Fabbricati divisi in subalterni (mappali 1, 33,) di cui meglio appresso si specificherà

DATI CATATASTALI - CONSISTENZE E CARATTERISTICHE DELL'AZIENDA

Giusto le risultanze catastali e quanto è stato rilevato sui luoghi, l'azienda presenta la seguente ripartizione culturale:



CATASTO TERRENI												
Fog	Mappali Attuali	Sub	Superfici Attuali	Qualità	Cl.	Frut Irr.	Sem	Bos Ced	Pascolo	Urbano	Reddito Domenic Euro	Reddito Agrario Euro
121	2		4.540	Frut. Irr.	U	4540					58,62	23,45
	8	AA	16.622	Bosco Ced	4			16.622			11,16	1,72
		AB	7.818	Pascolo	1				7.818		12,11	3,23
	9	AA	1.714	Seminati	2		1.714				7,08	5,31
		AB	12	Frutt. Irr.		12					0,15	0,06
		AC	35.874	Bosco Ced	4			35.874			24,09	3,71
		AD	5.740	Pascolo	1				5.740		8,89	2,37
	10	AA	1.168	Bosco Ced	4			1.168			0,78	0,12
	10	AB	1.492	Pascoli	1				1.492		2,31	0,62
	12		136.754	Pascolo	2				136.754		141,26	42,38
	36		7.760	Pascolo	1				7.760		12,02	3,21
	162		51.700	Frut Irr	U	51700					667,52	267,01
	163		18.350	Frutt Irr	U	18350					236,92	94,77
	164		591	Frutteto	2	591					4,27	2,29
	165		2.060	Seminat	2	2060					8,51	6,38
	166		32.0954	Frutteto	2	320954					2.320,62	1.243,19
	177 (già 168/p)		71.629	Frutteto	2	71629					517,91	277,45
	Tot Redd										4034,22	1977,27
	171(già 168/p)		84	Ente Urb						84		
	172 (già 168/p)		103	Ente Urb						103		
	173 (già 168/p)		98	Ente Urb						98		
	174 (già 168/p)		92	Ente Urb						92		
	175 (già 168/p)		98	Ente Urb						98		
	176 (già 168/p)		84	Ente Urb						84		



	160			Ente Urb							
	33		8.110	Ente Urb					8.110		
	1		3.320	Ente Urb					3.320		
TOTALE SUPERFICI			696767			469836	1714	53664	159564	11989	

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Cl.	Consistenza Mq/vani	Superficie catastale	Rendita Euro	Piano	Graffato
121	1	2	C/2	3	Mq. 470		509,74	T	
		3	A/3	3	Vani 21		1572,61	1°- 2°	
	33	2	A/7	1	Vani 6		433,52	T	
		3	A/7	1	Vani 7,5		542,28	1°	
		4	C/2	4	Mq. 112		144,61	T	
	160	1	C/2	3	Mq. 223		241,86	T	
	171 (già 168/p)		C/7	U	Mq 80		103,29	T	
	172 (già 168/p)		C/7	U	Mq. 102		131,70	T	
	173 (già 168/p)		C/7	U	Mq. 98		126,53	T	
	174 (già 168/p)		C/7	U	Mq. 88		113,62	T	
	175 (già 168/p)		C/7	U	Mq. 98		126,53	T	
	176 (già 168/p)		C/7	U	Mq. 80		103,29	T	

Trattasi di Azienda Agricola di totali catastali Ha. **Ripartizione culturale:**

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1) Coltivazione a frutteti: Actinidia o Kiwi: | Ha. | 46.98.36 |
| 2) Seminativo | Ha. | 1.714 |
| 3) Bosco | Ha. | 5.36.64 |
| 4) Pascolo | Ha. | 15.95.64 |
| 5) Aree Fabbricati e corti | Ha. | <u>1.19.89</u> |

Tornano Ha 69.67.67

STATO DELLE COLTIVAZIONI

Il terreno aziendale ha andamento pianeggiante; la coltivazione principale, come da tabelle di cui innanzi è il Kiwi del tipo classico, coltivata con il sistema di allevamento a "Tendone"; Attualmente gli impianti del Kiwi presentano una scarsa cura sia nella manutenzione degli impianti di sostegno ed irrigazione che nella coltivazione delle piante stesse.

Nell'insieme tutta l'azienda presenta uno stato di abbandono



STATO DEI FABBRICATI

FABBRICATO FOGLIO 121 MAPPALI 1 SUB 2 ed 1 SUB 3

Consistenze

L'unità immobiliare individuata con il sub 2, comprende un magazzino ad uso agricolo suddivisa in più vani per una superficie coperta di circa mq. 458,00 circa

L'unità immobiliare individuata con il sub 3 comprende un'abitazione già accessibile tramite scala esterna per una superficie coperta di mq. 348,00 circa; da detto piano tramite vano scala interno era possibile accedere al piano secondo che ha una superficie coperta di circa mq. 165,00 circa

Non è stato possibile accertare la superficie utile interna delle unità immobiliare in quanto inaccessibile. Pertanto, le superfici indicate sono state desunte in raffronto tra le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi.

Nelle planimetria catastali risalenti alla dichiarazione all'U.T.E. del 04/04/2004, non risultano indicate le destinazioni d'uso dei singoli ambienti.

Il posizionamento e le caratteristiche planimetriche delle unità immobiliari comunque meglio si evincono dall'elaborato planimetrico e planimetrie catastali, nonché dal grafico esplicativo con foto allegati alla presente.

Stato del fabbricato

Praticamente un rudere; già realizzato in muratura alla romana, con tetto in legno e manto di copertura in laterizi, (in parte caduto) attualmente è in completo stato di abbandono ed impraticabile anche per il precario stato di stabilità. -

La tettoia riportata nella planimetria catastale (mappale 1 sub 2) risulta già demolita.

Parte del piano terra risulta ricoperto da erbe infestanti varie; la stessa area pertinenziale circostante il fabbricato è infestata da vegetazione spontanea.

Dati Urbanistici

Per tale costruzione, da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Velletri non risultano rilasciate autorizzazioni amministrative.

Si osserva comunque che per il Comune di Velletri tutti i fabbricati edificati antecedentemente al 1929 sono da considerarsi urbanisticamente regolari.

Nel caso il fabbricato individuato con il "mappale 1" deve farsi risalire all'impianto del N.C.T. e pertanto ne deriva la sua esistenza in epoca antecedente a tale data.

D'altronde i materiali e le caratteristiche costruttive dello stesso ne fanno risalire la sua edificazione in tempi "ab immemori" e comunque in epoca antecedente al 1967 e quindi comunemente commerciabile come indicato dalla legge di Sanatoria Edilizia n. 47/85.

Sanabilità o Meno del fabbricato

Considerando la precaria stabilità e lo stato di abbandono in cui versa lo stesso, l'Eventuale Acquirente, può procedere alla richiesta di "Sanatoria" ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380 2001 e s.m.i., dello stesso, ovvero procedere alla demolizione ed eventuale nuove ricostruzione dell'Immobile.



E' opportuno comunque che l'interessato alle "Sanatorie" o "Demolizione e Ricostruzione" prima di attivare le anzidette procedure prenda contatti con l'Ufficio Tecnico Comunale con il quale stabilire l'iter preciso della pratica edilizia.

FABBRICATO FOGLIO 121 MAPPALI 33 SUB 2 e 33 SUB 3

Detto fabbricato è divisibile in due porzioni:

-una porzione al solo piano terra adibita a magazzino – mappale 33 sub 5 non pignorata –

-una porzione composta da un appartamento al piano terra mappale 33 sub 2 ed un appartamento al piano primo mappale 33 sub 3.

Il posizionamento e le caratteristiche planimetriche delle unità immobiliari comunque meglio si evincono dall'elaborato planimetrico e planimetrie catastali, nonché dal grafico esplicativo con foto allegati alla presente.

Strutture

Limitatamente alle porzioni mappali 33 sub 2 e sub 3, si riferisce che il fabbricato è stato realizzato con muratura alla romana con solai presumibilmente in travi di ferro e tavelloni con copertura a tetto a due falde con orditura in legno e manto di copertura in laterizi.

Consistenza e Rifiniture del piano terra mappale 33 sub 2

Il piano terra è composto di ingresso-soggiorno-cucina, due camere da letto, ripostiglio bagno e disimpegno, in tutto per un superficie utile interna (S.U.) di mq. 67,12 ed una superficie lorda di mq. 98,80 circa con annessa cantina/magazzino e bagno per una superficie interna non residenziale (S.n.r.) di mq. 43,21 ed una superficie lorda di mq. 63,60, il tutto per una superficie coperta tra abitativo e non di mq. 162,40; altezza interna al piano di ml. 3,00

La configurazione planimetrica dell'immobile comunque meglio si evince nel grafico esplicativo con foto allegato alla presente

Intonaci Esterni

In malta di calce e cemento lisciati alla pezza e tinteggiati; parapetti in muratura della scala esterna con prospetto esterno lavorato a cortina.

Pavimenti

Prevalentemente in piastrelle di ceramica in tutti di cm. 33 x 33.

Intonaci interni

Tipo civile e tinteggiati in tutti i vani; parete di fondo della cucina rivestita con maioliche fino ad altezza ml. 2,20; pareti dei bagni rivestite con maioliche 20x20 fino ad altezza di ml. 2,20.

Infissi

Porte interne in legno del tipo tamburate; alle finestre infisso a vetri in legno con persiane alla romana per la chiusura esterna in ferro. – Portoncino d'ingresso tipo blindato.

Impianti

Elettrico: sottotraccia



Idrico: completo con adduzioni di acqua da acquedotto comunale e pozzo trivellato (se funzionante); scarichi con impianto di smaltimento a dispersione nel terreno.

Riscaldamento: Mancante

Apparecchi igienico sanitari

Completi di tazza, lavabo, bidet, e doccia con rubinetterie in ottone cromato del tipo leggero.

Occupante l'appartamento

Come riferito dalla sig.ra ****Omissis**** in sede di sopralluogo l'appartamento risulta occupato dal sig. ****Omissis****.

Stato delle Rifiniture

Buono: appartamento normalmente abitabile.

Consistenza e Rifiniture del piano primo mappale 33 sub 3

Consistenze

Attualmente l'unità immobiliare, come già graficamente riportata in catasto giusta denuncia all'U.T.E. del 26/01/2004 (vds planimetria), attualmente tramite la tamponatura di due porte è stata suddivisa in due appartamenti entrambi con accesso indipendente dal pianerottolo della scala esterna;

- un appartamento è composto da pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e disimpegno;
- un appartamento composto da pranzo/soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e disimpegno

in entrambi gli appartamenti, nella zona centrale della copertura a tetto a due falde è presente un soppalco realizzato con travature in legno raggiungibile attraverso botola e scale in legno a pioli, illuminato da abbaini sul tetto,

La superficie interna dell'unità immobiliare nella sua configurazione catastale ha una superficie utile interna di mq. 118,88 ed una superficie lorda di mq. 162,40

La configurazione planimetrica dell'unità immobiliare comunque meglio si evince dal grafico esplicativo con foto allegato alla presente.

Intonaci Esterni

In malta di calce e cemento lisciati alla pezza e tinteggiati; parapetti in muratura della scala esterna con prospetto esterno lavorato a cortina.

Pavimenti

Prevalentemente in piastrelle di ceramica in tutti i vani di cm. 33x33

Intonaci interni

Tipo civile e tinteggiati in tutti i vani; parete di fondo dell'angolo cottura rivestita con maioliche; pareti dei bagni rivestite con maioliche fino a ml. 2,20 di altezza.



Infissi

Porte interne in legno del tipo tamburate; alle finestre infisso a vetri in legno con persiane alla romana per la chiusura esterna in ferro.

Impianti

Elettrico: sottotraccia

Idrico: completo con adduzioni di acqua da acquedotto comunale e pozzo trivellato (se funzionante); scarichi con impianto di smaltimento a dispersione nel terreno.

Riscaldamento: mancante

Apparecchi igienico sanitari

Completi di tazza, lavabo, bidet, e vasca con rubinetterie in ottone cromato del tipo leggero.

Stato delle Rifiniture

Buono: appartamento normalmente abitabile.

Occupante l'appartamento

Come riferito dalla sig.ra ****Omissis****in sede di sopralluogo (leggasi relativo verbale del 29/10/2021 n. 5) l'appartamento risulta libero.

Dati Urbanistici relativi alla porzione di fabbricato mappali 33 sub 2 e 33 sub 3

(unità immobiliari una a piano terra ed una al piano primo di uguali dimensioni perimetrali.)

Per tale costruzione, da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Velletri non risultano rilasciate autorizzazioni amministrative relative al predetto immobile.

Dal progetto allegato alla Licenza Edilizia n. 17792 del 14/07/1975 –Pratica Edilizia n. 3718 – relativo alla realizzazione dei manufatti foglio 121 mappali 160, 171, 172, 173, 174, 175, 176 di cui meglio appresso si specificherà, nella planimetria generale risulta evidenziato il fabbricato di che trattasi dato come all'epoca già esistente. - Ne consegue pertanto che il fabbricato in esame è stato realizzato prima del 1975.

D'altronde i materiali e le caratteristiche costruttive strutturali dello stesso ne fanno risalire la sua edificazione in tempi "ab immemori" e comunque in epoca antecedente al 1967 e quindi comunemente commerciabile come indicato dalla legge di Sanatoria Edilizia n. 47/85.

Sanabilità o Meno del fabbricato

A parere dello scrivente, l'Eventuale Acquirente, può procedere alla richiesta di "Sanatoria" ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380 2001 e s.m.i., dello stesso, quale fabbricato necessario alla conduzione dell'azienda agricola.

E' opportuno comunque che l'interessato alle "Sanatoria" prima di attivare l'anzidetta procedura prenda contatti con l'Ufficio Tecnico Comunale con il quale stabilire l'iter preciso della pratica edilizia



FABBRICATO FOGLIO 121 MAPPALE 33 SUB 4

Consistenze

L'unità immobiliare è costituita da un corpo di fabbrica rettangolare, al solo piano terra, composta di un unico vano ad un uso magazzino con una superficie interna di mq. 91,03 circa ed una superficie coperta di mq. 112,57 circa; coperto a tetto a due falde ha altezze interne minima di ml. 3,90 e massima di ml. 4,78

Stato del fabbricato

Praticamente un rudere; già realizzato in muratura alla romana, con tetto in legno e manto di copertura in laterizi, (in parte già caduto) attualmente è in completo stato di abbandono ed è impraticabile anche per il precario stato di stabilità; lo stesso risulta in stato di abbandono e non dispone di impianti; è dotato di infissi obsoleti in legno, la struttura risulta danneggiata.

La stessa area pertinenziale circostante il fabbricato è infestata da vegetazione spontanea.

Dati Urbanistici relativi al fabbricato mappale 33 sub 4

Per tale costruzione, da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Velletri non risultano rilasciate autorizzazioni amministrative relative al predetto immobile.

Dal progetto allegato alla Licenza Edilizia n. 17792 del 14/07/1975 -Pratica Edilizia n. 3718 - relativo alla realizzazione dei manufatti foglio 121 mappali 160, 171, 172, 173, 174, 175, 176 di cui meglio appresso si specificherà, nella planimetria generale risulta evidenziato il fabbricato di che trattasi dato come all'epoca già esistente. - Ne consegue pertanto che il fabbricato in esame è stato realizzato prima del 1975.

D'altronde i materiali e le caratteristiche costruttive strutturali dello stesso ne fanno risalire la sua edificazione in tempi "ab immemori" e comunque in epoca antecedente al 1967 e quindi comunemente commerciabile come indicato dalla legge di Sanatoria Edilizia n. 47/85.

Sanabilità o Meno del fabbricato

A parere dello scrivente, l'Eventuale Acquirente, può procedere alla richiesta di "Sanatoria" ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380 2001 e s.m.i., dello stesso, quale fabbricato necessario alla conduzione dell'azienda agricola.

E' opportuno comunque che l'interessato alle "Sanatoria" prima di attivare l'anzidetta procedura prenda contatti con l'Ufficio Tecnico Comunale con il quale stabilire l'iter preciso della pratica edilizia

FABBRICATI FOGLIO 121 - MAPPALI 171- 172-173-174-175-176

Osservazioni

Si precisa che trattasi di Tettoie gravanti sul mappale 168 pignorato

Le stesse sono state denunciate all'U.T.E. dallo scrivente CTU previo inserimento in mappa al catasto terreni con procedure Pregeo

- 1) tipo mappale Pregeo protocollo 449644 approvato il 18/10/2022 relativamente alla introduzione in mappa delle tettoie mappali, 172 (già 168/parte), 174 (già 168/parte), 175(già 168/parte), 176(già 168/parte)
- 2) tipo mappale Pregeo protocollo n. 493281 approvato il 10/11/2022 relativamente alla introduzione in mappa delle tettoie oggi mappali 171 (già 168/parte) 173 (già 168/parte).

Successivamente le tettoie sono state dichiarate al catasto fabbricati con procedure DOCFA



- a) Dichiarazione con procedura DOCFA protocollo RM0528555 del 29/11/2022 per classamento dei mappali 171 e 173 con i dati censuari come innanzi riportati.
- b) Dichiarazione con Procedura DOCFA protocollo RM0528553 del 29/11/2022 per classamento dei mappali 172, 174, 175, 176 con i dati censuari come innanzi indicati.

Struttura

Trattasi di tettoie di forma rettangolare limitrofe l'un l'altra e contigue al fabbricato mappale 160, tutte realizzate con struttura portante in pilastri di ferro con copertura a tetto con orditura in ferro e soprastante lastre di eternit con caratteristiche che ne evidenziano la pregressa utilizzazione come ricovero di bovini.

Il perimetro di ciascuna tettoia è individuato a terra da basamenti in muratura di altezza variabile.

Consistenze

- Tettoia Mappale 171: superficie coperta mq. 80,00 circa
- Tettoia Mappale 172: superficie coperta mq. 102,00 circa
- Tettoia Mappale 173: superficie coperta mq. 98,00 circa
- Tettoia Mappale 174: superficie coperta mq. 88,00 circa
- Tettoia Mappale 175: superficie coperta mq. 98,00 circa
- Tettoia Mappale 176: superficie coperta mq. 80,00 circa

Stato delle Tettoie

Attualmente le tettoie sono inutilizzabili ed in completo stato di abbandono; risultano in parte prive di copertura; le strutture in ferro risultano corrose dalla ruggine ed in parte cadute; l'area coperta dalle stesse e quella circostante è ricoperta da erbe infestanti varie; non vi è presente alcun tipo d'impianto.

La configurazione planimetrica e lo stato delle unità immobiliari comunque meglio si evince dal grafico esplicativo con foto allegato alla presente.

Dati Urbanistici Dei Fabbricati

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Velletri è stato reperito un Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili rilasciato il 14/07/1975 Licenza n. 17792 Pratica Edilizia n. 3718 giusto progetto ad esso allagato, per la costruzione dei fabbricati al foglio 121 oggi mappali 160 sub (non pignorato), 171, 172, 173, 174, 175, 176.

Sono conformi alle dimensioni progettuali anche le tettoie mappali 171, 172, 173, 174, 175 e 176.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
RELATIVAMENTE AL FOGLIO MAPPALE 1		
Dal 01/09/1978 al 09/03/1988	1) ****Omissis****Comproprietario fino al 09/03/1988 2)) ****Omissis****Comproprietario fino al 09/03/1988	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 1 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.33.20



Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	<p>1)) *****Omissis*****verificare usufruttuario per l'intero e comproprietario per ¼ fino al 09/03/1988</p> <p>2)) *****Omissis*****Da verificare proprietario per 4/10 della nuda proprietà' fino al 09/03/1988</p> <p>3)) *****Omissis*****Da verificare usufruttuaria per l'intero e comproprietaria per 1/4 fino al 0/03/1988</p> <p>4)) *****Omissis*****Da verificare proprietaria per 1/10 della nuda proprietà fino al 09/03/1988</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 121, Part. 1 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.33.20</p>
Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	<p>1)) *****Omissis*****Proprietà 15/30 fino al 09/03/1988</p> <p>2)) *****Omissis*****Usufrutto 15/30 fino al 09/03/1988</p> <p>3)) *****Omissis*****Da verificare nuda proprietaria per 5/30 fino al 09/03/1988</p> <p>4)) *****Omissis*****Da verificare nudo proprietario per 10/30 fino al 09/03/1988</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 121, Part. 1 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.33.20</p>
Dal 09/03/1988 al 24/06/2000	<p>1)) *****Omissis*****Da verificare usufruttuario per 15/30. dopo di se' il coniuge *****Omissis***** fino al 24/06/2000</p> <p>2)) *****Omissis*****Usufrutto 15/30 fino al 24/06/2000</p> <p>3)) *****Omissis*****Da verificare nuda proprietaria per 8/30 fino al 24/06/2000</p> <p>4)) *****Omissis*****Da verificare nudo proprietario per 22/30 fino al 24/06/2000</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 121, Part. 1 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.33.20</p>
Dal 24/06/2000 al 27/01/2004	<p>1) *****Omissis*****Proprietà' 10/30 fino al 27/01/2004</p> <p>2) *****Omissis*****Nuda proprietà 12/30 fino al 27/01/2004</p> <p>3) *****Omissis*****5/30 fino al 27/01/2004</p> <p>4) *****Omissis*****Nuda proprietà 3/30 fino al 27/01/2004</p> <p>5) *****Omissis*****oneri usufrutto per 17/30 dopo di se il coniuge pizzirani maria fino al 27/01/2004</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 121, Part. 1 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.33.20</p>



Dal 27/01/2004 al 04/02/2004	<p>1) *****Omissis*****Usufrutto 15/30 fino al 09/02/2004</p> <p>2) *****Omissis*****Proprietà 5/30 fino al 09/02/2004</p> <p>3) *****Omissis*****Nuda proprietà 3/30 fino al 09/02/2004</p> <p>4) *****Omissis*****Proprietà 10/30 fino al 09/02/2004</p> <p>5) *****Omissis*****Nuda proprietà 12/30 fino al 09/02/2004</p>	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 1 ENTE Urbano
Dal 04/02/2004 al 09/02/2004	1) *****Omissis***** - Proprietà 1/1 fino al 23/03/2005	Catasto Fabbricati Foglio 121 - Part. 1 sub 1, sub 2, e sub 3
Dal 23/02/2005 al 18/03/2023	*****Omissis*****- Proprietà 1/1 fino al 23/03/2005	Catasto Fabbricati Foglio 121 - Part. 1 sub 1, sub 2, e sub 3
RELATIVAMENTE AL FOGLIO 121 MAPPALE 2		
Dal 01/09/1978 al 09/03/1988	<p>1) *****Omissis*****Comproprietario fino al 09/03/1988</p> <p>2)*****Omissis*****Comproprietario fino al 09/03/1988</p>	Catasto Terreni Foglio 121 Part. 2 Ha. 00.45.0
Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	<p>1) *****Omissis*****- Da verificare usufruttuaria fino al 09/03/1988</p> <p>2) *****Omissis*****Proprietà 3/6 fino al 09/03/1988</p> <p>3) *****Omissis*****Da verificare proprietario per 2/6 della nuda proprietà fino al 09/03/1988</p> <p>4*****Omissis*****Da verificare proprietaria per 1/6 della nuda proprietà fino al 03/09/1988</p>	Catasto Terreni Foglio 121 Part. 2 Ha. 00.45.0
Dal 03/09/1988 09/02/2004	<p>1) *****Omissis*****Proprietà 10/30 fino al 09/02/2004</p> <p>2) BRANDIZZI Enrico nato a ROMA (RM) il 08/11/1963 BRNNRC63S08H501Z Nuda proprietà 12/30 fino al 09/02/2004</p> <p>3) *****Omissis*****Proprietà 5/30 fino al 09/02/2004</p> <p>4) *****Omissis*****Nuda proprietà 3/30 fino al 09/02/2004</p> <p>5) *****Omissis*****Oneri usufrutto per 17/30. dopo di sé il coniuge pizzir. Fino al 09/02/2004</p>	Catasto Terreni Foglio 121 Part. 2 Ha. 00.45.0



Dal 09/02/2004 al 09/02/2004	1) *****Omissis*****- Proprietà 1/1 fino al 09/02/2004	Catasto Terreni Foglio 121 Part. 2 Ha. 00.45.0
Dal 09/02/2004 al 23/03/2005	1) *****Omissis*****Proprietà 1/1 Fino al 23/03/2005	Catasto Terreni Foglio 121 Part. 2 Ha. 00.45.0
Dal 23/03/2005 al 18/04/2023	1) *****Omissis***** Proprietà 1/1	Catasto Terreni Foglio 121 Part. 2 Ha. 00.45.0
RELATIVAMENTE AL FOGLIO 21 MAPPALE 8		
Dal 01/09/1978 al 24/06/2000	*****Omissis*****Proprietà 1000/1000 fino al 24/06/2000	Catasto Terreni Fog. 121 - Part. 8 Ha 2. 44. 40.
Dal 24/06/2000 al 09/02/2004	1) *****Omissis*****Proprietà 2/3 fino al 09/02/2004 2) *****Omissis*****Proprieta' 1/3 fino al 09/02/2004	Catasto Terreni Fog. 121 - Part. 8 Ha 2. 44. 40.
Dal 09/02/2004 al 23/03/2005	1) *****Omissis*****Proprietà 1/1 fino al 23/03/2005	Catasto Terreni Fog. 121 - Part. 8 Ha 2. 44. 40.
Dal 23/05/2005 al 18/04/2023	*****Omissis*****Proprietà1/1	Catasto Terreni Fog. 121 - Part. 8 Superficie Ha 2. 44. 40. Con Variazione del 30/06/2016 per Variazione di Colture Fog. 121 mappale 8 AA Ha. 1.66.22 Fog. 121 mappale 8 AB Ha. 00.78.18
RELATIVAMENTE AL FOGLIO 121 MAPPALE 9		
Dal 01/09/1978 al 24/06/2000	*****Omissis*****Proprietà 1000/1000 fino al 24/06/2000	Catasto Terreni Fog. 121 part. 9 - Superficie Ha. 4.33.40
Dal 24/06/2000 al 09/02/2004	1) *****Omissis*****Proprietà 2/3 fino al 09/02/2004 2) *****Omissis*****Proprietà 1/3 fino al 09/02/2004	Catasto Terreni Fog. 121 part. 9 - Superficie Ha. 4.33.40
Dal 09/02/2004 al 23/03/2005	1) *****Omissis*****Proprietà 1/1 fino al 23/03/2005	Catasto Terreni Fog. 121 part. 9 - Superficie Ha. 4.33.40
Dal 23/03/2005 al 18/03/2023	1) *****Omissis*****Proprietà1/1	Tabella di Variazione di Colture del 24/6/2021 Fog. 121 part. 9 AA Ha. 00.17.14 Fog. 121 part. 9 AB Ha 00.00.12 Fog. 121 part. 9 AC Ha. 03.58.74 Fog. 121 part. 9 AD Ha. 00.57.40
RELATIVAMENTE AL FOGLIO 121 MAPPALE 10		



01//09/1978 al 24/06/2000	****Omissis****Proprietà 1000/1000 fino al 24/06/2000	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 10- Ha. 00.26.60
Dal 24/06/2000 al 09/02/2004	1) ****Omissis****Proprietà 2/3 fino al 09/02/2004 2) ****Omissis****Proprietà 1/3 fino al 09/02/2004	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 10- Ha. 00.26.60
Dal 09/02/2004 al 23/03/2005	1) ****Omissis****Proprietà 1/1 fino al 23/03/2005	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 10- Ha. 00.26.60
Dal 23/03/2005 al 18/03/2023	1) ****Omissis****Proprietà1/1	Catasto Terreni Fg. 121, Part. 10- Ha. 00.26.60 Tabella Di Variazione per cambio colture Fog. 121 map. 10 AA Ha. 00.11.68 Fog. 121 map. 10 AB Ha. 00.14.92
RELATIVAMENTE AL FOGLIO 121 MAPPALE 12		
01//09/1978 al 24/06/2000	****Omissis****Proprietà 1000/1000 fino al 24/06/2000	Catasto terreni Fog. 121 Mapp.le 12 Ha. 13. 67. 54
Dal 24/06/2000 al 09/02/2004	1) ****Omissis**** Proprietà 2/3 fino al 09/02/2004 2) ****Omissis****Proprietà 1/3 fino al 09/02/2004	Catasto terreni Fog. 121 Mapp.le 12 Ha. 13. 67. 54
Dal 09/02/2004 al 23/03/2005	1) ****Omissis****Proprietà 1/1 fino al 23/03/2005	Catasto terreni Fog. 121 Mapp.le 12 Ha. 13. 67. 54
Dal 23/03/2005 al 18/03/2023	1) ****Omissis****Proprietà1/1	Catasto terreni Fog. 121 Mapp.le 12 Ha. 13. 67. 54
RELATIVAMENTE AL FOGLIO 121 MAPPALE 33		
Dal 01/09/1978 al 09/03/1988	1) ****Omissis****Comproprietario fino al 09/03/1988 2) ****Omissis****Comproprietario fino al 09/03/1988	Catasto Terreni Fabbricato Rurale Foglio 121 mappale 33 Ha 00.81.10



Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	<p>1) *****Omissis*****Proprietà 15/30 fino al 09/03/1988</p> <p>2) *****Omissis*****Usufrutto 15/30 fino al 09/03/1988</p> <p>3) *****Omissis*****Da verificare nuda proprietaria per 5/30 fino al 09/03/1988</p> <p>4) *****Omissis***** Da verificare nudo proprietario per 10/30 fino al 09/03/1988</p>	<p>Catasto Terreni Fabbricato Rurale Foglio 121 mappale 33 Ha 00.81.10</p>
Dal 09/03/1988 al 24/06/2000	<p>1) *****Omissis*****- Da verificare nudo proprietario per 22/30 fino al 24/06/2000</p> <p>2) *****Omissis*****Usufrutto 15/30 fino al 24/06/2000</p> <p>3) *****Omissis*****- Da verificare nuda proprietaria per 8/30 fino al 24/06/2000</p> <p>4) *****Omissis*****- Da verificare usufruttuario per 15/30. dopo di se il coniuge *****Omissis***** fino al 24/06/2000</p>	<p>Catasto Terreni Fabbricato Rurale Foglio 121 mappale 33 Ha 00.81.10</p>
Dal 24/06/2000 al 16/07/2003	<p>1) *****Omissis*****- Proprietà 10/30 fino al 16/07/2003</p> <p>2) *****Omissis*****- Nuda proprietà 12/30 fino al 16/07/2003</p> <p>3) *****Omissis*****- Proprietà 5/30 fino al 16/07/2003</p> <p>4) *****Omissis*****- -Nuda proprietà 3/30 fino al 16/07/2003</p> <p>5) *****Omissis*****- Oneri usufrutto per 17/30. dopo di se' il coniuge pizzir fino al 16/07/2003</p>	<p>Catasto Terreni Fabbricato Rurale Foglio 121 mappale 33 Ha 00.81.10</p> <p>Tipo Mappale del 16/07/2003 Pratica n. 676029 in atti dal 16/07/2003 Fabbricato Urbano</p>
Dal 16/07/2003 al 26/01/2004	<p>1) *****Omissis*****- 15/30 fino al 09/02/2004</p> <p>2) *****Omissis*****- Proprietà 5/30 fino al 09/02/2004</p> <p>3) *****Omissis*****- Nuda proprietà 3/30 fino al 09/02/2004</p> <p>4) *****Omissis*****- Proprietà 10/30 fino al 09/02/2004</p> <p>5) *****Omissis*****- Nuda proprietà 12/30 fino al 09/02/2004</p>	<p>Catasto Fabbricati Fog. 121 mappale 33 sub 1, sub 2, su 3, sub 4, sub 5, sub 6 e sub 7</p>



Dal 09/02/2004 al 23/03/2005	1) *****Omissis*****- Proprietà 1/1 Fino Al 23/03/2005	Catasto Fabbricati Fog. 121 mappale 33 sub 1, sub 2, su 3, sub 4, sub 5, sub 6 e sub 7
Dal 23/03/2005 al 18/04/2023	*****Omissis*****- Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fog. 121 mappale 33 sub 1, sub 2, su 3, sub 4, sub 5, sub 6 e sub 7
RELATIVAMENTE AL FOGLIO 121 MAPPALE 36		
Dal 01/09/1978 al 24/06/2000	1 *****Omissis*****- Proprietà 1000/1000 fino al 24/06/2000	Catasto Terreni Fog. 121 Part. 36 Ha 00.77.60
Dal 24/06/2000 al 09/02/2004	1) *****Omissis*****- Proprietà 2/3 fino al 09/02/2004 2*****Omissis*****- Proprietà 1/3 fino al 09/02/2004	Catasto Terreni Fog. 121 Part. 36 Ha 00.77.60
Dal 09/02/2004 al 23/03/2005	1) *****Omissis*****- Proprietà 1/1 Fino Al 23/03/2005	Catasto Terreni Fog. 121 Part. 36 Ha 00.77.60
Dal 23/03/2005 al 18/03/2005	1) *****Omissis*****- Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fog. 121 Part. 36 Ha 00.77.60
RELATIVAMENTE AL FOGLIO 121 MAPPALE 160		
Dal 09/03/1988 09/03/1988	1) *****Omissis*****- Proprietà 3/6 fino al 09/03/1988 2) *****Omissis*****- - Da verificare proprietario per 2/6 della nuda proprietà fino al 09/03/1988 3) *****Omissis*****- - Da verificare proprietaria per 1/6 della nuda proprietà fino al 09/03/1988 4) *****Omissis*****- - Da verificare usufruttuaria fino al 09/03/1988	Catasto Terreni Foglio 121 Part. 24 Ha 16.51.40 (per part. 160)
Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	1) *****Omissis*****- Da verificare usufruttuario per l'intero e comproprietario per 1/4 fino al 09/03/1988 2) *****Omissis*****- - Da verificare proprietaria per 1/10 della nuda proprietà fino al 09/03/1988 3) *****Omissis*****- - Da verificare proprietario per 4/10 della nuda proprietà fino al 09/03/1988 4) *****Omissis*****- Da verificare usufruttuaria per l'intero e comproprietaria per 1/4 fino al 09/03/1988	Catasto Terreni Foglio 121 Part. 24 Ha 16.51.40 (per part. 160)



Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	1) *****Omissis*****- Usufrutto 15/30 fino al 24/06/2000 *****Omissis***** - Da verificare nudo proprietario per 10/30 fino al 09/03/1988 3) *****Omissis***** - Da verificare nuda proprietaria per 5/30 fino al 09/03/1988 4) *****Omissis*****- Proprietà 15/30 fino al 09/03/1988	Catasto Terreni Foglio 121 Part. 24 Ha 16.51.40 (per part. 160)
Dal '3/09/1988 al 24/06/2000	1) *****Omissis***** - Da verificare nudo proprietario per 22/30 fino al 24/06/2000 2) *****Omissis***** - Da verificare nuda proprietaria per 8/30 fino al 24/06/2000 3) *****Omissis***** - Da verificare usufruttuario per 15/30. dopo di se' il coniuge *****ommissis fino al 24/06/2000	Catasto Terreni Foglio 121 Part. 24 Ha 16.51.40 (per part. 160)
Dal 24/06/2000 al 26/01/2004	1) *****Omissis*****- Proprietà 10/30 fino al 26/01/2004 2) *****Omissis***** - Nuda proprietà 12/30 fino al 26/01/2004 3) *****Omissis*****- Proprietà 5/30 fino al 26/01/2004 4) *****Omissis***** - Nuda proprietà 3/30 fino al 26/01/2004 5) *****Omissis*****- Oneri usufrutto per 17/30. dopo di se' il coniuge pizzir fino al 26/01/2004	Catasto Terreni Foglio 121 Part. 24 Ha 16.51.40 (per part. 160) FRAZIONAMENTO DEL 26/01/2004 n. 20 129 TIPO MAPPALE del 26/01/2004 . 28054 Viene Originata la Particella 160 Che passa al catasto Urbano di Ha. 00.02.23
Dal 26/01/2004 al 09/02/2004	1) *****Omissis*****- 15/30 fino al 09/02/2004 2) *****Omissis*****- Proprietà 5/30 fino al 09/02/2004 3) *****Omissis***** - Nuda proprietà 3/30 fino al 09/02/2004 4) *****Omissis*****- Proprietà 10/30 fino al 09/02/2004 5) *****Omissis*****- Nuda proprietà 12/30 fino al 09/02/2004	Catasto Fabbricati Foglio 121 Part 160 CATEG. C/2
Dal 09/02/2004 al 23/03/2005	1) *****Omissis*****- Proprietà 1/1 Fino al 23/03/2005	Catasto Fabbricati FOGLIO 121 P.LLA 160 CATEG. C/2
Dal 23/03/2005 al 18/04/2023	1) *****Omissis*****- Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati FOGLIO 121 P.LLA 160 CATEG. C/2



RELATIVAMENTE AL FOGLIO 121 MAPPALI 171, 172, 173, 174, 175, 176,177

Dal 011/09/1978 fino al 09/03/1988	1) ****Omissis****- Comproprietario fino al 09/03/1988 2) ****Omissis****- Comproprietario fino al 09/03/1988	Catasto Terreni Fog. 121 part. 24 Ha 16.51.40 (Per partic. 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177)
Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	1) ****Omissis****- Proprietà 3/6 fino al 09/03/1988 2) ****Omissis****- Da verificare proprietario per 2/6 della nuda proprietà fino al 09/03/1988 3) ****Omissis****- - Da verificare proprietaria per 1/6 della nuda proprietà fino al 09/03/1988 4) ****Omissis****- - Da verificare usufruttuaria fino al 09/03/1988	Catasto Terreni Fog. 121 part. 24 Ha 16.51.40 (Per partic. 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177)
Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	1) ****Omissis****- Da verificare usufruttuario per l'intero e comproprietario per 1/4 fino al 09/03/1988 2) ****Omissis****- - Da verificare proprietaria per 1/10 della nuda proprietà fino al 09/03/1988 3) ****Omissis****- - Da verificare proprietario per 4/10 della nuda proprietà fino al 09/03/1988 4) ****Omissis****- - Da verificare usufruttuaria per l'intero e comproprietaria per 1/4 fino al 09/03/1988	Catasto Terreni Fog. 121 part. 24 Ha 16.51.40 (Per partic. 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177)
Dal 09/03/1998 al 09/03/1988	1) ****Omissis****- Usufrutto 15/30 fino al 24/06/2000 2) ****Omissis****- Da verificare nudo proprietario per 10/30 fino al 09/03/1988 3) ****Omissis****- Da verificare nuda proprietaria per 5/30 fino al 09/03/1988 4) ****Omissis****- Proprieta' 15/30 fino al 09/03/1988	Catasto Terreni Fog. 121 part. 24 Ha 16.51.40 (Per partic. 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177)
Dal 09/03/1988 al 24/06/2000	1) ****Omissis****- - Da verificare nudo proprietario per 22/30 fino al 24/06/2000 2) ****Omissis****- - Da verificare nuda proprietaria per 8/30 fino al 24/06/2000 3) ****Omissis****- - Da verificare usufruttuario per 15/30. dopo di se il coniuge ****Omissis**** fino al 24/06/2000	Catasto Terreni Fog. 121 part. 24 Ha 16.51.40 (Per partic. 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177)



Dal 24/06/2000 al 26/01/2004	<p>1) *****Omissis***** - Proprieta' 10/30 fino al 26/01/2004</p> <p>2) *****Omissis***** - Nuda proprieta' 12/30 fino al 26/01/2004</p> <p>3) *****Omissis***** - Proprieta' 5/30 fino al 26/01/2004</p> <p>4) *****Omissis***** - Nuda proprieta' 3/30 fino al 26/01/2004</p> <p>5) *****Omissis***** - Oneri usufrutto per 17/30. dopo di se' il coniuge pizzirssis**** fino al 26/01/2004</p>	<p>Catasto Terreni Fog. 121 part. 24 Ha 16.51.40 (Per partic. 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177)</p>
Dal 26/01/2004 al 09/02/2004	<p>1 *****Omissis***** - Oneri usufrutto per 17/30. dopo di se' il coniuge *****Omissis***** - fino al 23/03/2005</p> <p>2) *****Omissis***** - Nuda proprieta' 12/30 fino al 09/02/2004</p> <p>3) *****Omissis***** - Proprieta' 10/30 fino al 09/02/2004</p> <p>4) *****Omissis***** - Nuda proprieta' 3/30 fino al 09/02/2004</p> <p>5) *****Omissis***** - Proprieta' 5/30 fino al 09/02/2004</p>	<p>Catasto Terreni Fog. 121 part. 24 Ha 16.51.40 (Per partic. 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177)</p>
Dal 09/01/2004 al 09/02/2004	<p>1) *****Omissis***** - Proprieta' 1/1 Fino al 09/02/2004</p>	<p>Catasto Terreni Fog. 121 part. 168 Ha. 16.51.40</p> <p>FRAZIONAMENTO del 26/01/2004 Pratica n. 20129 Origina tra le altre la Particella 158 di Ha. 15.44.89 (Per partic. 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177)</p>
Dal al 09/02/2004 al 09/02/2004	<p>1 *****Omissis***** - Proprieta' 1/1 Fino al 09/02/2004</p>	<p>Catasto Terreni Fog. 121 P.lla 158 di Ha. 15.44.89 (Per partic. 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177)</p>
Dal 09/02/2004 al 23/03/2005	<p>1) *****Omissis***** - Frutti Felici - Piccola Societa' Cooperativa A Responsabilita' Limitata sede In Velletri (RM) 07628831005 Proprieta' 1/1 Fino al 23/03/2005</p>	<p>Catasto Terreni Fog. 121 P.lla 158 di Ha. 15.44.89 (Per partic. 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177)</p>
Dal 23/03/2005 al 23/04/2013	<p>1) *****Omissis***** - Proprieta' 1/1 Fino Al 23/04/2013</p>	<p>Catasto Terreni P.lla 158 di Ha. 15.44.89 (Per partic. 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177)</p> <p>FRAZIONAMENTO del 23/04/2013 Viene Originata tra le altre la particella 161 di Ha. 8,57.48</p>



Dal 23/04/al 24/12/2018	1) *****Omissis*****- Proprietà 1/1 Fino Al 23/04/2013	Catasto Terreni Fog. 121 P.lla 161 di Ha. 8.57.48 FRAZIONAMENTO del 24/12/2018 Pratica n. RM0577820 Viene Originata la Particella 168 di Ha. 7.21.88 (Per partic. 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177)
Dal 24/12/2018 al 18/10/2022	1) *****Omissis*****- Proprietà 1/1 Fino Al 23/04/2013	Catasto Terreni Fog. 121 mappale 168 di Ha. 7.21.88 Tipo Mappale del 18/10/2022 Pratica n. RM0449644 la particella 168 viene soppressa ed origina ed origina i mappali 171: mq. 84 E.U 172 mq. 103 (E.U) 173 mq. 98 (EU) 174 mq. 92 (E.U) 175 mq. 98 (E.U) 176 mq. 84 (E.U.) 177 mq. 71.629 Frutteto (Ha. 7.16.29)
Dal 18/10/2022 al 18/04/2023	1) *****Omissis*****- Proprietà 1/1 Fino Al 23/04/2013	Catasto Fabbricati Foglio 121 171: mq. 84 E.U 172 mq. 103 (E.U) 173 mq. 98 (EU) 174 mq. 92 (E.U) 175 mq. 98 (E.U) 176 mq. 84 (E.U.) 177 mq. 71.629 Frutteto (Ha. 7.16.29)
RELATIVAMENTE AL FOGLIO 121 MAPPALI 162, 163, 164, 165		
Dal 01/09/1978 al 09/03/1988	1) *****Omissis*****- Comproprietario fino al 09/03/1988 2) *****Omissis*****- Comproprietario fino al 09/03/1988	Catasto Terreni Foglio 121 - P.lla 24 di Ha. 16.51.40 (per p.lle attuali 162 - 163- 164- 165-166)
Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	1) *****Omissis*****- Proprietà 3/6 fino al 09/03/1988 2) *****Omissis*****- - Da verificare proprietario per 2/6 della nuda proprietà fino al 09/03/1988 3) *****Omissis*****- - Da verificare proprietaria per 1/6 della nuda proprietà fino al 09/03/1988 4) *****Omissis*****- - Da verificare usufruttuaria fino al 09/03/1988	Catasto Terreni Foglio 121 - P.lla 24 di Ha. 16.51.40 (per p.lle attuali 162 - 163- 164- 165)



Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	<p>1) *****Omissis*****- Da verificare usufruttuario per l'intero e comproprietario per 1/4 fino al 09/03/1988</p> <p>2) *****Omissis*****- Da verificare proprietaria per 1/10 della nuda proprietà fino al 09/03/1988</p> <p>3) *****Omissis*****- - Da verificare proprietario per 4/10 della nuda proprietà fino al 09/03/1988</p> <p>4) *****Omissis*****- - Da verificare usufruttuaria per l'intero e comproprietaria per 1/4 fino al 09/03/1988</p>	<p>Catasto Terreni Foglio 121 - P.lla 24 di Ha. 16.51.40 (per p.lle attuali 162 - 163- 164- 165)</p>
Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	<p>1) *****Omissis*****- Usufrutto 15/30 fino al 24/06/2000</p> <p>2) *****Omissis*****- - Da verificare nudo proprietario per 10/30 fino al 09/03/1988</p> <p>3) *****Omissis*****- - Da verificare nuda proprietaria per 5/30 fino al 09/03/1988</p> <p>4) *****Omissis*****- Proprietà 15/30 fino al 09/03/1988</p>	<p>Catasto Terreni Foglio 121 - P.lla 24 di Ha. 16.51.40 (per p.lle attuali 162 - 163- 164- 165)</p>
Dal 09/03/1988 al 24/06/2000	<p>1) *****Omissis*****- Da verificare nudo proprietario per 22/30 fino al 24/06/2000</p> <p>2) *****Omissis*****- Da verificare nuda proprietaria per 8/30 fino al 24/06/2000</p> <p>3) *****Omissis*****- - Da verificare usufruttuario per 15/30. dopo di se' il coniuge *****Omissis***** fino al 24/06/2000</p>	<p>Catasto Terreni Foglio 121 - P.lla 24 di Ha. 16.51.40 (per p.lle attuali 162 - 163- 164- 165)</p>
Dal 24/06/2000 al 26/01/2004	<p>1) *****Omissis*****- Proprietà 10/30 fino al 26/01/2004</p> <p>2) *****Omissis*****- Nuda proprietà 12/30 fino al 26/01/2004</p> <p>3) *****Omissis*****- Proprietà 5/30 fino al 26/01/2004</p> <p>4) *****Omissis*****- Nuda proprietà 3/30 fino al 26/01/2004</p> <p>5) *****Omissis*****- Oneri usufrutto per 17/30. dopo di se' il coniuge pizzir fino al 26/01/2004</p>	<p>Catasto Terreni Foglio 121 - P.lla 24 di Ha. 16.51.40 (per p.lle attuali 162 - 163- 164- 165)</p>
Dal 26/01/2004 al 09/02/2004	<p>1) *****Omissis*****- Proprietà 10/30 fino al 26/01/2004</p> <p>2) *****Omissis*****- Nuda proprietà 12/30 fino al 26/01/2004</p> <p>3) *****Omissis*****- Proprietà 5/30 fino al 26/01/2004</p> <p>4) *****Omissis*****- Nuda proprietà 3/30 fino al 26/01/2004</p> <p>5) *****Omissis*****- Oneri usufrutto per 17/30. dopo di se' il coniuge pizzir fino al 26/01/2004</p>	<p>Catasto Terreni Foglio 121 P.la 24 di Ha. 16.51.40 FRAZIONAMENTO del 26/01/2004 Pratica n. 20129 Origina tra le altre la Particella 158 di Ha. 15.44.89 (per p.lle attuali 162 - 163- 164- 165)</p>



Dal 26/01/2004 al 09/02/2004	1) *****Omissis***** - Oneri usufrutto per 17/30. dopo di se' il coniuge pizzir fino al 23/03/2005 2) *****Omissis***** - Nuda proprietà 12/30 fino al 09/02/2004 3) *****Omissis***** - Proprietà 10/30 fino al 09/02/2004 4) *****Omissis***** - Nuda proprietà 3/30 fino al 09/02/2004 5) *****Omissis***** - Proprietà 5/30 fino al 09/02/2004	Catasto Terreni Foglio 121 di la Particella 158 di Ha. 15.44.89 (per p.lle attuali 162 - 163- 164- 165)
09/02/2004 al 09/02/2004	1) *****Omissis***** - Proprietà 1/1 Fino al 09/02/2004	Catasto Terreni Foglio 121 - Particella 158 di Ha. 15.44.89 (per p.lle attuali 162 - 163- 164- 165)
Dal 09/02/2004 al 09/02/2004	1) *****Omissis***** - Proprietà 1/1 Fino al 09/02/2004	Catasto Terreni Foglio 121 - Particella 158 di Ha. 15.44.89 (per p.lle attuali 162 - 163- 164- 165)
Dal 09/02/2004 al 09/02/2004	1) *****Omissis***** - (RM) 07628831005 - Proprietà 1/1 Fino al 09/02/2004	Catasto Terreni Foglio 121 - Particella 158 di Ha. 15.44.89 (per p.lle attuali 162 - 163- 164- 165-)
Dal 09/02/2004 al 23/04/2005	1) *****Omissis***** - Proprietà 1/1 Fino al 09/02/2004	Catasto Terreni Foglio 121 - Particella 158 di Ha. 15.44.89 (per p.lle attuali 162 - 163- 164- 165)
Dal 23/04/2004 al 23/04/2013	1) *****Omissis***** - Proprietà 1/1 Fino al 23/04/2013	Catasto Terreni Foglio 121 - Particella 158 di Ha. 15.44.89 FRAZIONAMENTO del 23/04/2013 Pratica n. RM0321590 La particella 158 di Ha. 15.44.89 origina (per p.lle attuali 162 - 163- 164- 165)
Dal 23/04/2013 al 18/04/2023	1) *****Omissis***** - Proprietà 1/1 Fino al 18/04/2023	Catasto Terreni Foglio 121 Particelle attuali 162 - 163- 164- 165)
RELATIVAMENTE AL FOGLIO 121 MAPPALE 166		
Dal 01/09/1978 al 09/03/1988	1) *****Omissis***** - Comproprietario fino al 09/03/1988 2) *****Omissis***** - Comproprietario fino al 09/03/1988	Catasto Terreni Fog. 121 mappale 7 di Ha 37.69.40 (Per p.lla attuale 166)



Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	<p>1) *****Omissis***** - Da verificare usufruttuaria fino al 09/03/1988</p> <p>2) *****Omissis***** - Da verificare proprietaria per 1/6 della nuda proprietà fino al 09/03/1988</p> <p>3) *****Omissis***** - Da verificare proprietario per 2/6 della nuda proprietà fino al 09/03/1988</p> <p>4) *****Omissis***** - Proprietà 3/6 fino al 09/03/1988</p>	<p>Catasto Terreni Fog. 121 mappale 7 di Ha 37.69.40 (Per p.lla attuale 166)</p>
Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	<p>1) *****Omissis***** - Da verificare usufruttuario per l'intero e comproprietario per 1/4 fino al 09/03/1988</p> <p>2) *****Omissis***** - Da verificare proprietaria per 1/10 della nuda proprietà fino al 09/03/1988</p> <p>3) *****Omissis***** - Da verificare proprietario per 4/10 della nuda proprietà fino al 09/03/1988</p> <p>4) *****Omissis***** - Da verificare usufruttuaria per l'intero e comproprietaria per 1/4 fino al 09/03/1988</p>	<p>Catasto Terreni Fog. 121 mappale 7 di Ha 37.69.40 (Per p.lla attuale 166)</p>
Dal 09/03/1988 al 09/03/1988	<p>1) *****Omissis***** - Proprietà 15/30 fino al 09/03/1988</p> <p>2) *****Omissis***** - Da verificare nudo proprietario per 10/30 fino al 09/03/1988</p> <p>3) *****Omissis***** - Da verificare nuda proprietaria per 5/30 fino al 09/03/1988</p> <p>4) *****Omissis***** - Usufrutto 15/30 fino al 09/03/1988</p>	<p>Catasto Terreni Fog. 121 mappale 7 di Ha 37.69.40 (Per p.lla attuale 166)</p>
Dal 09/03/1988 al 24/06/2000	<p>1) *****Omissis***** - Da verificare nudo proprietario per 22/30 fino al 24/06/2000</p> <p>2) *****Omissis***** - Usufrutto 15/30 fino al 24/06/2000</p> <p>3) *****Omissis***** - Da verificare nuda proprietaria per 8/30 fino al 24/06/2000</p> <p>4) *****Omissis***** - Da verificare usufruttuario per 15/30. dopo di se' il coniuge *****Omissis***** - fino al 24/06/2000</p>	<p>Catasto Terreni Fog. 121 mappale 7 di Ha 37.69.40 (Per p.lla attuale 166)</p>



Dal 24/06/2000 al 26/01/2004	<p>1) *****Omissis***** - Proprietà 10/30 fino al 26/01/2004</p> <p>2) *****Omissis***** - Nuda proprietà 12/30 fino al 26/01/2004</p> <p>3) *****Omissis***** - Proprietà 5/30 fino al 26/01/2004</p> <p>4) *****Omissis***** - Nuda proprietà 3/30 fino al 26/01/2004</p> <p>5) *****Omissis***** - Oneri usufrutto per 17/30. dopo di se' il coniuge *****Omissis***** - fino al 26/01/2004</p>	<p>Catasto Terreni Fog. 121 mappale 7 di Ha 37.69.40 (Per p.lla attuale 166)</p>
Dal 26/01/2004 al 09/02/2004	<p>1) *****Omissis***** - Oneri usufrutto per 17/30. dopo di se' il coniuge pizzir fino al 23/03/2005</p> <p>2) *****Omissis***** - Nuda proprietà 12/30 fino al 09/02/2004</p> <p>3) *****Omissis***** - Proprietà 10/30 fino al 09/02/2004</p> <p>4) *****Omissis***** - Nuda proprietà 3/30 fino al 09/02/2004</p> <p>5) *****Omissis***** - Proprietà 5/30 fino al 09/02/2004</p>	<p>Catasto Terreni Fog. 121 mappale 7 di Ha 37.69.40 (Per p.lla attuale 166)</p>
Dal 09/02/2004 al 26/01/2004	<p>1) *****Omissis***** - Proprietà 10/30 fino al 26/01/2004</p> <p>2) *****Omissis***** - Nuda proprietà 12/30 fino al 26/01/2004</p> <p>3) *****Omissis***** - Proprietà 5/30 fino al 26/01/2004</p> <p>4) *****Omissis***** - Nuda proprietà 3/30 fino al 26/01/2004</p> <p>5) *****Omissis***** - Oneri usufrutto per 17/30. dopo di se' il coniuge *****Omissis***** - fino al 26/01/2004</p>	<p>Catasto Terreni Fog. 121 mappale 7 di Ha 37.69.40 (Per p.lla attuale 166)</p>
Dal 26/01/2004 al 09/02/2004	<p>1) *****Omissis***** - Oneri usufrutto per 17/30. dopo di se' il coniuge *****Omissis***** - fino al 23/03/2005</p> <p>2) *****Omissis***** - Nuda proprietà 12/30 fino al 09/02/2004</p> <p>3) *****Omissis***** - Proprietà 10/30 fino al 09/02/2004</p> <p>4) *****Omissis***** - Nuda proprietà 3/30 fino al 09/02/2004</p> <p>5) *****Omissis***** - Proprietà 5/30 fino al 09/02/2004</p>	<p>Catasto Terreni Fog. 121 mappale 7 di Ha. 37.69.40</p> <p>Tipo Mappale del 26/01/2004 Pratica n. 20153 in atti dal 26/01/2004</p> <p>Viene creata la particella foglio 121 particella 156 di Ha. 37.69.40 (Per p.lla attuale 166)</p>



Dal 09/02/2004 fino al 09/02/2004	1) *****Omissis*****- Frutti Felici Proprietà 1/1 Fino Al 09/02/2004	Catasto Terreni Foglio 121 mappale 156 di Ha. 37.69.40 (Per p.lla attuale 166)
Dal 09/02/2004 fino al 09/02/2004	1) *****Omissis*****- Proprietà 1/1 Fino Al 09/02/2004	Catasto Terreni Foglio 121 mappale 156 di Ha. 37.69.40
Dal 09/02/2004 al 23/03/2005	1) *****Omissis*****- Proprietà 1/1 Fino Al 23/03/2005	Catasto Terreni Foglio 121 mappale 156 di Ha. 37.69.40 (Per p.lla attuale 166)
Dal 23/03/2005 al 24/12/2018	1) *****Omissis*****- Proprietà 1/1 Fino Al 24/12/2018	Catasto Terreni Foglio 121 particella 156 di Ha. 37.69.40 FRAZIONAMENTO del 24/12/2018 Pratica n. RM0577820 viene originata la particella 166 di Ha 32.09.54 (Per p.lla attuale 166)
Dal 24/12/2018 al 18/04/2023	1) *****Omissis*****- Proprietà 1/1 Fino Al 24/12/2018	Catasto Terreni Foglio 121 p.lla 166 di Ha. 32.09.54 (Per p.lla attuale 166)

PRECISAZIONI

In Proposito, circa le operazioni Peritali leggasi PARTE PRIMA Del Fascicolo Perizia

PATTI

Da accertamenti effettuati – visure catastali, - visure ipotecarie, - nonché dai colloqui avuti durante i sopralluoghi nell'azienda di che trattasi, al momento non risultano patti gravanti sull'immobile, tranne quanto riportato nelle trascrizioni di cui appresso.

PARTI COMUNI

Come già innanzi riportato sull'area distinta al catasto terreni al foglio 121 mappale 33 di catastali mq. 8110 insistono più fabbricati divisi in subalterni come da elaborato grafico allegato.

Mentre l'area risulta pignorata nella sua totale consistenza come individuata al catasto terreni, delle unità immobiliari realizzate sulla stessa, sono elencate come pignorate soltanto quelle specificatamente individuate con i subalterni mappali 33 sub 2, 33, sub 3 e 33 sub 4; non risultano invece pignorati i restanti subalterni mappali 33 sub 5, 33 sub 6, e 33 sub 7-

Nell'Elaborato planimetrico (vds allegato) dipendente dalla denuncia all'U.T.E. dei fabbricati, l'area su cui gravano gli stessi è individuata con il mappale 33 sub 1 quale B.C.N.C. di pertinenza a tutti i subalterni sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6 e sub 7.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'azienda è gravata da servitù come da note di trascrizione sottostante.

Form. N. 1975 Reg. Part. E N. 2674 Reg. Gen. Del 04.06.2019: Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito Del Notaio Coppola Giuseppe di Latina del 23.05.2019, Rep. N. 81440, Servitù Per



Attingere Acqua Dal Pozzo*****Omissis***** , su Terreno al F. 121- P.lla 162 di Ettari 5.17.00

Form. N. 1766 REG. PART. e N. 2321; REG.GEN. Scrittura Privata Autenticata Del Notaio Pietro La Monica di Roma del 28 Aprile/11 Giugno 1981,

*****Omissis***** , Contro *****omissis***** e *****Omissis***** Su Terreno in Velletri foglio 121- P.LLA 24 (oggi p.lle 33, 162, 165, 163, 164, 177, 160, 171, 172, 173, 174, 175, 176)

Come già precedentemente annotato nel paragrafo Osservazioni, causa il mancato pignoramento relativo ai mappali

- Foglio 121 mappale 33 sub 5
- Foglio 121 mappale 133 sub 6
- Foglio 121 mappale 133 sub 7
- Foglio 121 mappale 157

l'azienda posta in vendita sarà **gravata di servitù di passaggio** per l'accesso ai predetti dalla Via Torre di Lazzaria **ovvero sui mappali 165, 33, 177, 166** come già individuate sui luoghi da carrarecce interne

Al momento non risultano censi, livelli, usi civici gravanti sull'azienda

VINCOLI

I vincoli gravanti sull'azienda sono appresso riportati nel paragrafo "Destinazione Urbanistica " di cui appresso nonché nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Velletri, che si allega alla presente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'intera azienda attualmente è condotta in proprio dalla proprietà Esecutata

PROVENIENZE VENTENNALI

1) **Trascrizione al n. reg. part. 1707 e n. reg. gen. 2102, del 23.05.1953** per atto di compravendita del notaio Paolo Castellini di Roma del 04.05.1953, rep. 20444,

Da: Ferri Luigi fu Camillo e Ferri Giuseppe fu Camillo, che vendono

A: *****Omissis*****

Immobili

Vari terreni e fabbricati tra i quali anche il terreno in Velletri al Fog. 121 p.lle 5, 8, 9, 10, 12, 7/b e 24/b

2) **Trascrizione n. reg part. 5811 e n. reg. gen. 7635, del 10/09/995-** Denuncia di Successione in morte di Brandizzi Enrico nato a Roma 02.06.1988 morto a Roma il 18.06.1964 -Den. N. 39 vol. 4681 del 03/08/1965

A Favore dei figli

- *****Omissis*****

- *****Omissis***** ,



Immobili

- terreni in Velletri di complessivi ettari 292.61.75 in catasto Fog. 119, Fog. 120 p.lle 1, 3 e 4; Fog. 121 p.lle 1, 2, 3, 33, 7, 24; Fog. 105; Fog. 130; Fog. 131; Fog.130.

- 3) **Trascrizione n. reg. part. 637 e n. reg. gen. 1033, del 16.03.1988** donazione per notaio Edmondo Maria Capecelatro di Velletri del 09.03.1988, rep. n. 11658, mediante il quale Brandizzi Adriana n. a Roma il 05.11.1922 riservandosi l'usufrutto vitalizio, dona ai figli adottivi:
- *****Omissis*****, per la quota di 2/6 della nuda proprietà;
 - *****Omissis*****, per la quota di 1/6 della nuda proprietà

Immobili

I terreni in Velletri loc.tà Cinque archi di ettari 214.25.95. in catasto Fog. 105, Fog. 120 p.lle 1, 3, 4 e Fog. 121 - p.lle 1, 2, 3, 7, 24, 33; Fog. 130, Fog 131, Fog. 119.

- 4) **Trascrizione al reg. part. 742 e n. reg. gen. 1196, del 26.03.1988** per atto di donazione del notaio Edmondo Maria Capecelatro di Velletri del 09/03/1988, rep. 11651 mediante il quale:
- *****Omissis*****,
*riservandosi l'usufrutto per se e dopo di se per il coniuge *****Omissis******

dona a:

- *****Omissis***** per la quota di 4/10 della nuda proprietà
- *****Omissis*****per la quota di 1/10 della nuda proprietà

Immobili

il terreno in Velletri loc.tà Cinque Archi di ettari 214.25.95 al Fog. 105; al Fog. 120 p.lle 1, 3 e 4; Fog. 121 p.lle 1, 2, 3, 7, 24 e 33; fog. 130; fog. 131; fog. 119.

- 5) **Trascrizione n. reg. part. 480 e n. reg. gen. 679 del 12.02.2004** compravendita del notaio Caparrelli Piercarlo di Velletri del 09.02.2004, rep. n.73359,

DA: - *****Omissis***** per 15/30 dell'usufrutto,

- *****Omissis*****, per 1/3 della proprietà;
- *****Omissis***** per 2/3 della proprietà,

dei beni in Velletri:

Fog. 121 p.lle 5,8, 9, 10, 12, 36, 37

*****Omissis*****

per 11/30 della nuda proprietà e 11/30 della proprietà

*****Omissis*****

per 4/30 della nuda proprietà e 4/30 della proprietà

dei beni in Velletri,

- Fog. 121, p.lla 157 sub. 1; fog. 121 p.lla 160 sub. 1; fog. 121 p.lla 3 sub 1; fog. 121'



p.lla 33 sub 2; fog. 121 p.lla 33 sub 3; fog. 121 p.lla 33 sub. 4; fog. 121 p.lla 33 sub 5; fog. 121 p.lla 33 sub 6; fog. 121- p.lla 33 sub. 7; fog. 121 p.lla 1 sub. 2; fog. 121- p.lla 1 sub. 3; fog. 121- p.lla 1 sub2 e sub 3; fog. 121 p.lle 156, 157,158, 160 e 33.

A: Frutti Felici Piccola Società Cooperativa a Responsabilità limitata sede Velletri, Cod.Fisc. 07628831005.

6) Trascrizione n. reg. part. 3704 e n. reg. gen. 5922, del 18.10.2005 del Verbale di Assemblea di Piccola Società Cooperativa del notaio Pistilli Paolo di Roma del 23.03.2005, rep. n. 14860,

Da *****Omissis*****

- vengono conferiti

A: *****Omissis*****per la piena proprietà,

- a) terreni in Velletri, foglio 121 - p.lle 156,158, 2, 5, 8, 9, 10, 12, 36, 37, 160, 157, 1, 3, 33,
- b) fabbricati in Velletri, Fog.121 p.lla 157 sub. 1; p.lla 160 sub. 1; fog. 121 p.lla 3 sub. 1; fog. 121 p.lla 33 sub. 2; fog. 121 p.lla 33 sub. 3; fog. 121 p.lla 33 sub. 4; fog. 121 p.lla 33 sub. 5; fog. 121 p.lla 33 sub 6; fog. 121- p.lla 33 sub.7; fog. 121 p.lla 1 sub. 2; fog. 121 p.lla 1 sub 3;
- c) terreni in Velletri, fog. 122 p.lle 269,195 e 712.

7) Trascrizione n. reg. part. 3355 e n. reg. gen. 5257 dell'01.10.2013, per atto del notaio Piercarlo Caparrelli di Velletri del 09.02.2004, rep. n. 73359, si rettificano le quote dei venditori **per gli immobili** in Velletri:

Fog. 121 p.lla 1 sub. 2; Fog. 121 p.lla 1 sub. 3; Fabbr. Rurale al Fog. 121 p.lla 1 e terreno al Fog. 121 p.lla 158 di ettari 15.84.49;

- *****Omissis***** per 15/30 dell'usufrutto;
- *****Omissis***** per 12/30 della nuda proprietà oltre a 10/30 della proprietà;
- *****Omissis*****per 3/30 della nuda proprietà oltre a 5/30 della proprietà.

8) Trascrizione reg. part. 86 e n. reg. gen. 113 del 14.01.2019, per atto del notaio Caparrelli Piercarlo del 09.02.2004,rep. 73359, si rettificano le quote per il bene in Velletri, f. 121- p.lla 156;

- *****Omissis***** per 15/30 dell'usufrutto,
- *****Omissis*****per 12/30 della nuda proprietà oltre 10/30 della proprietà;
- *****Omissis*****per 3/30 della nuda proprietà oltre 5/30 della proprietà

NOTE

Form. N. 1975 Reg. Part. E N. 2674 Reg. Gen. Del 04.06.2019: Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito Del Notaio Coppola Giuseppe di Latina del 23.05.2019, Rep. N. 81440, Servitù Per Attingere Acqua Dal Pozzo* a Favore *****Omissis***** Contro *****Omissis*****su Terreno al F. 121- P.lla 162 di Ettari 5.17.00

Form. N. 1766 REG. PART. e N. 2321; REG.GEN. Scrittura Privata Autenticata Del Notaio Pietro La Monica di Roma del 28 Aprile/11 Giugno 1981, Servitù Energia Elettrica, a Favore



*****Omissis***** *****Omissis***** , Su Terreno in Velletri foglio 121- P.LLA 24 (oggi p.lle 33, 162, 165, 163, 164, 177, 160, 171, 172, 173, 174, 175, 176)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come d Certificato notarile depositato in atti

Iscrizioni

- 1) **Ipoteca Giudiziale Derivante** Da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Roma del 25/09/2019, Rep. N. 19153, Iscritta l'11.12.2020 Al N. Reg. Part. 722 e. n. Reg. Gen. 4858,

Capitale di Euro 208.263,96

Iscrizione Di Euro 208.263,96

A Favore:

*****Omissis*****

Contro:

*****Omissis*****

Grava

Tra gli altri Su Immobili In Velletri

F. 121- P.lla 2 di are 45.40

F. 121- P.lla 8 di Ettari 2.44.40

F.-121- P.lla 9 di Ettari 4.33.40 4,33ao + Velletri, Terreno

F. 121- P.lla 10 di are 26.60

F. 121 - P.lla 12 di Ettari 12.67.54

F. 121 - P.lla 36 di are 77,60

F. 121- P.lla 162 di Ettari 5.17.00 (ex p.lla 158, ex p.lla 24)

F. 121 - P.lla 163 di Ettari 1.83.50 (Ex P.lla 158, Ex P.lla 24)

F. 121- P.lla 164 di are 5.91(Ex P.lla 158, Ex P.lla 24)

F. 121- P.lla 165 di are 20,60 (Ex P.lla 158,- Ex P.lla 24)

F. 121- P.lla 166 di Ettari 32.09.54 (Ex P.lla 156, ex P.lla 7,)

F. 121- P.Lla 168 di Ettari 7.21.88 (Ex P.lla 158, Ex P.lla 24)

(oggi p.lle 177, 171, 172, 173, 174, 175, 176)

F. 121- P.lla 33- Sub. 2 Cat. A/7, Vani 6,

F. 121 - P.lla 33 - Sub. 3 Cat. A/7, Vani 7,5,

F. 121- P.lla 33- Sub Cat. C/2, Mq. 112

F. 121- P.lla 33 di are 81.10 – Ente Urbano

F. 121- P.lla 1- Sub. 2 categ C/2 ma. 470

F. 121- P.Lla 1- Sub. 3 Cat. A/3, Vani 21

F. 121 p.lla 1 di are 33,20 Ente Urbano

F. 122- P.lla 712 di are 48.60 (Ex P.lla 369, Ex P.lla 71)

- 2) **Ipoteca Conc. Amministrativa** Riscossione Dell'agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma Del 25.02.2020, Rep. N. 4548, Iscritta Il 26.02.2020 Al N. Reg. Part. 128 E N. Reg. Gen. 827,

Capitale di Euro 105.844,22

Iscrizione di Euro 211.688,44

A Favore

*****Omissis*****



Contro

*****Omissis*****

Grava

su immobili In Velletri,
F. 121- P.la 33- Sub. 3, Vani 7,5 +
F. 121- P.La 33- Sub. 4, Mq. 112.

3) **Ipoteca Conc. Amministrativa** Riscossione dell'agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 20.02.2020, Rep. N. 17497, Iscritta il 21.02.2020 al N. Reg. Part. 114 E N. Reg. Gen. 762,

Capitale di Euro 174.940,74
Iscrizione di Euro 149.881,48,

A Favore

*****Omissis*****

Contro

*****Omissis*****

Grava

su immobili in Velletri Fog. 121- P.la 33- Sub. 2, Vani

4) **Ipoteca Volontaria** a garanzia di Mutuo Fondiario del Notaio Pennazzi Catalani Carlo di Velletri del 17.03.2016, Rep. N. 68788, Iscritta il 22.03.2016 al N. Reg. Part. 200 e N. Reg. Gen. 1350,

Capitale: Euro 1.000.000,00 Rimborsabile in Anni 30
Iscrizione: Euro 2.000.000,00,

A Favore:

*****Omissis*****

Contro:

*****Omissis*****

Grava

su Immobili in Velletri
F. 121- P.la 1- Sub. 3- Appartamento
F. 121 - P.la 1-Sub. 1 - Magazzino
F. 21 - p.la 1 ente urbano
F. 21 p.la 165 di are 20.60 - Terreno

Trascrizioni

1) **Verbale di Pignoramento Immobiliare** del Tribunale di Velletri Del 13.04.2021, Rep. N. 1498, Trascritto Il 10.05.2021 al N. Reg. Part. 1914 E N. Reg. Gen. 2598,

A Favore

Banca Popolare Del Lazio Soc. Coop. Per Azioni Sede Velletri (Rm), C.F. 04781291002,

Contro

Frutti Felici Società Cooperativa Agricola Sede Velletri,
C.F. 07628831005, *per la Piena Proprietà*

Grava

 Tra gli altri Su Immobili In Velletri

F. 121- P.la 37 di are
F. 121- P.la 2 di are 45.40
F. 121- P.la 8 di Ettari 2.44.40
F.-121 P.la 9 di Ettari 4.33.40 4,33ao + Velletri, Terreno



F. 121- P.lla 10 di are 26.60
F. 121- P.lla 12 di Ettari 12.67.54
F. 121 - P.lla 36 di are 77,60
F. 121- P.lla 162 di Ettari 5.17.00 (ex p.lla 158, ex p.lla 24)
F. 121 - P.lla 163 di Ettari 1.83.50 (Ex P.lla 158, Ex P.lla 24)
F. 121- P.lla 164 di are 5.91(Ex P.lla 158, Ex P.lla 24)
F. 121- P.lla 165 di are 20,60 (Ex P.lla 158,- Ex P.lla 24)
F. 121- P.lla 166 di Ettari 32.09.54 (Ex P.lla 156, ex P.lla 7,)
F. 121- P.lla 168 di Ettari 7.21.88 (Ex P.lla 158, Ex P.lla 24)
(oggi p.lle 177, 171, 172, 173, 174, 175, 176)
F. 121- P.lla 33- Sub. 2 Cat. A/7, Vani 6,
F. 121 - P.lla 33 - Sub. 3 Cat. A/7, Vani 7,5,
F. 121- P.lla 33- Sub 4 Cat. C/2, Mq. 112
F. 121- P.lla 33 di are 81.10 - Ente Urbano
F. 121- P.lla 1- Sub. 2 categ C/2 ma. 470
F. 121- P.lla 1- Sub. 3 Cat. A/3, Vani 21
F. 121 - P.lla 1 di are 33,20 Ente Urbano
F. 122- P.lla 712 di are 48.60 (Ex P.lla 369, Ex P.lla 71)

2) **Verbale Di Pignoramento Immobiliare** del Tribunale di Velletri del 28.01.2022, Rep. N. 18,
Trascritto Il 29.03.2022 al N. Reg. Part. 1122 E Reg. Gen. 1526,

A Favore: *****Omissis*****

Contro: *****Omissis***** *per La Piena Proprietà*

Grava su Terreni e fabbricati in Velletri

F. 121- P.lla 37 di are
F. 121- P.lla 2 di are 45.40
F. 121- P.lla 8 di Ettari 2.44.40
F.-121 P.lla 9 di Ettari 4.33.40 4,33
F. 121- P.lla 10 di are 26.60
F. 121 - P.lla 12 di Ettari 12.67.54
F. 121 - P.lla 36 di are 77,60
F. 121- P.lla 162 di Ettari 5.17.00
F. 121 - P.lla 163 di Ettari 1.83.50 (Ex P.lla 158, Ex P.lla 24)
F. 121- P.lla 164 di are 5.91(Ex P.lla 158, Ex P.lla 24)
F. 121- P.lla 165 di are 20,60 (Ex P.lla 158,- Ex P.lla 24)
F. 121- P.lla 166 di Ettari 32.09.54 (Ex P.lla 156, ex P.lla 7,)
F. 121- P.lla 168 di Ettari 7.21.88 (Ex P.lla 158, Ex P.lla 24)
(oggi p.lle 177, 171, 172, 173, 174, 175, 176)
F. 121- P.lla 33- Sub. 2 Cat. A/7, Vani 6,
F. 121 - P.lla 33 - Sub. 3 Cat. A/7, Vani 7,5,
F. 121- P.lla 33- Sub 4 Cat. C/2, Mq. 112
F. 121- P.lla 1- Sub. 2 categ C/2 ma. 470
F. 121- P.lla 1- Sub. 3 Cat. A/3, Vani 21



Nella Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. de130.03.06, **I terreni individuati al Foglio 143, ricadono come segue:**

Zona E: Aree destinate alle attività agricole ricompresa parzialmente in

Zona H: Classificazione e disciplina delle zone destinate alle aree di rispetto e di vincolo

- **sottozona H2:** area di rispetto dei fossi e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche ricadenti nei vincoli di cui alle leggi 1497/39 431/1985
con la seguente normativa

Art. 18 - delle N.T.A.: Zona E: Aree destinate alle attività agricole

Per tutte le zone agricole si applica, come normativa di carattere generale, quella prevista dalla L.R. n. 38/99 e dalla successiva L.R. n. 8/2003.

In particolare, per le zone boscate EI trova applicazione la specifica normativa prevista dall'art. 10 della L.R. n. 24/98.

Per le zone E2 di salvaguardia paesistica ed ambientale, le previsioni di tutela previste dal P.T.P. n. 9 e le misure di salvaguardia contenute nell'art. 8 della legge n. 29/77 fino all'approvazione da parte della Regione, del Piano d'assetto del Parco".

Nelle zone agricole è possibile la realizzazione di serre secondo le modalità stabilite dalla L.R. n. 34/96 come previsto dalla specifica variante approvata dall'A.C. con Deliberazione Consiliare n. 19 del 18.03.03.

Art 21 - delle N.T.A.: Zona H- Classificazione e disciplina delle zone destinate alle aree di rispetto e di vincolo- Le zone H sono classificate in funzione della natura e del tipo di rispetto e di vincolo che gravita su di esse.

Art. 21.2 - delle N.T.A. Sottozona H2: area di rispetto dei fossi e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche ricadenti nei vincoli di cui alle leggi 1497/39 e 431/85.

Tale sottozona definisce le fasce di protezione dei corsi d'acqua sottoposti a tutela secondo quanto previsto dalle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 individuati negli elaborati del Piano Territoriale Paesistico regionale.

All'interno di dette aree è vietato manomettere gli argini e modificare l'andamento dei terreni.

E' fatto obbligo di mantenere la vegetazione autoctona esistente, integrandola eventualmente con le essenze arboree previste nelle tabelle del P.T.P. regionale.

L'area concorrere alla edificabilità secondo quanto previsto dalla zonizzazione prevalente del lotto.

Gli interventi consentiti dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 7 della L.R. n. 24/98

Risulta altresì sottoposto a regime vincolistico ai sensi della normativa di seguito riportata.

Regime Vincolistico e normativa di riferimento

E' in parte o interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera b) le aree di cui all'articolo 142 (Aree tutelate per legge) del Decreto Legislativo 22-01-2004 n. 42 in quanto ricadente all'interno della fascia di ampiezza di m. 150 (art. 142 comma 1 lettera "c") dal corso d'acqua denominato "N. 500 — FOSSO DI CARANO", individuato nelle tavole 388 B e 400 B del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21.04.2021, n. 5, pubblicata sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021.

Ricade in parte nel **vincolo idrogeologico** di cui all'art. 1 del R.D. 30.12.1923 n. 3267

Risulta Interessato per una profondità di 30 mt. a partire dalla più vicina rotaia **dalla "Fascia di Protezione della linea ferroviaria"** ai sensi del D.P.R. 11/07/1980 n. 753



STIMA - LOTTO N. 8

Azienda agricola attinente l'attività di actinidia o kiwi, in parte pascolo ed in parte a bosco ceduo, sita in Velletri alla località "Lazzaria", o Via di Torre Lazzaria n. 10, estesa complessivamente ettari 69 are 67 centiare 67(Ha 69.67.67) e con sovrastanti fabbricati individuata al catasto terreni al foglio 121 con i mappali

Terreno con soprastanti fabbricati in Velletri località Lazzaria- Via Torre di Lazzaria 10 - In catasto terreni foglio 121, mappali , 2, 8, 9, 10, 12, 36, 162, 163, 164, 165, 166, 177, (già 168/Parte) i terreni e mappali 171, (già 168/Parte), 172 (già 168/Parte), 173 (già 168/Parte), 174(già 168/Parte), 175(già 168/Parte), 176(già 168/Parte), 1, 33, i fabbricati il tutto per Ha. 69.67.67

In catasto Urbano foglio 121 mappali: 1 sub 2, 1 sub 3, 33 sub 2, 33 sub 3, 33 sub 4, 1, 171, 172, 173, 174, 175, 176

Trattasi di Azienda Agricola di totali catastali Ha. **Ripartizione culturale:**

3) Coltivazione a frutteti: Actinidia o Kiwi:	Ha.	46.98.36
4) Seminativo	Ha.	1.714
5) Bosco	Ha.	5.36.64
6) Pascolo	Ha.	15.95.64
7) Aree Fabbricati e corti	Ha.	<u>1.19.89</u>
Tornano Ha		69.67.67

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per le valutazione degli immobili in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1) delle caratteristiche intrinseche: quali

- per i fabbricati: le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- per i terreni in base allo stato delle culture in atto;

2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc;

3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Grimaldi ecc.) relativamente ad immobili ubicati nella stessa zona, oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio.

Le indagini di mercato, di cui innanzi, svolte anche sulla scorta di esperienze personali, in qualità di Consulente d'Ufficio in procedimenti espropriativi, nonché da informazioni assunte relativamente a concrete trattative, ed atti pubblici ha consentito al sottoscritto di identificare i seguenti valori unitari:

ai terreni coltivati a Kiwi comprese tare:	€/mq	5,00
- ai terreni adibiti a seminativo	€/mq	4,00
- ai terreni a Bosco	€/mq	3,00
- ai terreni adibiti a pascolo	€/mq.	3,00
- are adibite a corte	€/mq.	6,00



FABBRICATI

Fabbricati:	Superfici Lorda mq	Stato di conservazione	€/mq	Valore Totale
Fog. 121 Mappale 1 sub 2 (PT)	458	Magazzino Fatiscente ed inutilizzabile	20,00	€. 9.160,00
Fog. 121 Mappale 1 sub 2 (P1 e 2°)	513	Appartamento Inaccessibile ed inutilizzabile	0,00	€. 0,00
Fog. 121 Mappale 33 sub 2 (P.T)	98,80	Abitativi in buono stato	700,00	€. 69.160,00
Foglio 121 Mappale 33 sub 2 (PT.)	63,60	Magazzino-cantina in discreto stato	300,00	€. 19.080,00
Fog. 121 Mappale 33 sub 3 (P.1°)	162,40	Appartamento in buono stato	700,00	€. 113.680,00
Fog. 121 Mappale 33 sub 4	112,57	Inutilizzabile per precario stato di stabilità	20,00	€. 2.251,40
				€.
Fog. 121 mappale 171	80,00	Tettoia Inutilizzabile	5,00	€. 400,00
Fog. 121 mappale 172	102,00	Tettoia Inutilizzabile	5,00	€. 510,00
Fog. 121 mappale 173	98,00	Tettoia Inutilizzabile	5,00	€. 490,00
Fog. 121 mappale 174	88,00	Tettoia Inutilizzabile	5,00	€. 440,00
Fog. 121 mappale 175	98,00	Tettoia Inutilizzabile	5,00	€. 490,00
Fog. 121 mappale 176	80,00	Tettoia Inutilizzabile	5,00	€. 400,00
TOTALI VALORE FABBRICATI				€ 216.061,40

TERRENI

1) Superficie coltivata a Kiwi	Ha 46.98.36	x €/mq	5,00	=	€. 2.349.180,00
2) Seminativo	Ha. 00.17.14	x €/mq	4,00	=	€. 6.856,00
3) Bosco	Ha. 05.36.64	x €/mq	3,00	=	€. 160.992,00
4) Pascolo	Ha. 15.95.64	x €/mq	3,00	=	€. 478.692,00
5) Aree Fabbricati e corti	Ha. 1.19.89	x €/mq	6,00	=	€. 71.934,00
Totale Valore Terreni					€ 3.067.654

Ricapitolando il valore totale dell'azienda ammonta ad

- Valore Fabbricati €. 216.061,40
- Valore Terreni €. 3.067.654,00

Totale valore €. 3.283.715,40 **che arrotondati ad Euro 3.284.000,00 rappresentano il valore a base d'asta della stessa.**

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

Velletri, li 06/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
geom. Romaggioli Ciro

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Copia Note di Acquisto "Frutti Felici Piccola Società Cooperativa a r.l.
- 2) Verbali di Sopralluogo del CTU
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Tipo mappale approvato il 18/10/2022
- 5) Tipo mappale approvato il 10/11/2022
- 6) Procedura Docfa
- 7) N. 11 Planimetrie Catastali ed elaborati Planimetrici dei Fabbricati,
- 8) Progetto Tettoie e vaccheria
- 9) Copia Nulla Osta Tettoie e vaccheria fog. 121 17792 del 14/07/1975
- 10) CDU rilasciato dal Comune di Velletri
- 11) Grafico Esplicativo con foto foglio 121 p.lle 2, 8, 9, 10, 12, 36, 162, 163, 164, 165, 166
- 12) Grafico Esplicativo con Foto fog. 121 p.lle 171, 172, 173, 174, 175, 176
- 13) Grafico Esplicativo con Foto fog. 121 p.lle 1 sub 2 e sub 3



- 14) grafico Esplicativo con Foto fog. 121 p.lle 33 sub 2 e sub 3
- 15) Grafico Esplicativo con Foto fog. 121 p.la 33 sub 4
- 16) Visure catastali
- 17) Perizia versione privacy sostitutiva**



RIEPILOGO BANDO D'ASTA - LOTTO N.8

Azienda agricola attinente l'attività di actinidia o kiwi, in parte pascolo ed in parte a bosco ceduo, sita in Velletri alla località "Lazzaria", o Via di Torre Lazzaria n. 10, estesa complessivamente ettari 69 are 67 centiare 67 (Ha 69.67.67) e con sovrastanti fabbricati individuata:

In catasto terreni foglio 121, mappali , 2, 8, 9, 10, 12, 36, 162, 163, 164, 165, 166, 177, (già 168/Parte) i terreni e mappali 171, (già 168/Parte), 172 (già 168/Parte), 173 (già 168/Parte), 174(già 168/Parte), 175(già 168/Parte), 176(già 168/Parte), 1, 33, i fabbricati il tutto per Ha. 69.67.67

Il tutto con i redditi domenicale di €. 4.034,22 ed Agrario di €. 1977,27

In catasto Urbano foglio 121 mappali: 1 sub 2, 1 sub 3, 33 sub 2, 33 sub 3, 33 sub 4, 171, 172, 173, 174, 175, 176

I fabbricati su tale Azienda sono

A - FABBRICATO Foglio 121 Mappale 1, comprende:

- 1) Unità immobiliare foglio 121 mappale 1 sub 2 (magazzino a piano terra), in catasto categ. C/2 cl. 3 mq. 470 rendita 509,74. (inaccessibile ed inutilizzabile)
- 2) Unità immobiliare abitativa, a piani primo e secondo, foglio 121 mappale 1 sub 3, categ. A/3, cl. 3 vani 21, rendita catastale € 1572,61

B) FABBRICATO Foglio 121 particella 33, comprende oltre a maggior consistenza le porzioni pignorate:

- 3) un appartamento a piano terra: mappale 33 sub 2, categ. A/7 cl. 1 vani 6, rendita 433,52 in buono stato di conservazione
- 4) appartamento a piano primo mappale 33 sub 3, categ. A/7 cl. 1, vani 7,5, rendita 542,28, in buono stato di conservazione
- 5) Locale magazzino Foglio 121 mappale 33 sub 4, categ. C/2, cl. 4, mq. 112,00 rendita 144,61 fatiscente ed è inutilizzabile

C) FABBRICATI Foglio 121 mappali 171, 172, 173, 174, 175, 176

Trattasi di Tettoie aperte allo stato fatiscente e non utilizzabili, già usate come ricovero di Bovini- Le stesse hanno i seguenti dati censuari catastali come segue:

- Tettoia Mappale 171: categ. C/7, cl. U, superficie mq. 80 Rendita €. 103,29
- Tettoia Mappale 172: categ. C/7, cl. U, superficie mq. 102, Rendita €. 131,70
- Tettoia Mappale 173: categ. C/7, cl. U, superficie mq. 98, Rendita €. 126,53
- Tettoia Mappale 174: categ. C/7, cl. U, superficie mq. 88 Rendita €. 113,62
- Tettoia Mappale 175: categ. C/7, cl. U, superficie mq. 98, Rendita €. 126,53
- Tettoia Mappale 176: categ. C/7, cl. U, superficie mq. 80, Rendita €. 103,29

Tranne i fabbricati mappali 171, 172, 173, 174, 175, 176, realizzati con licenza edilizia n. 17792 del 14/07/1975 -Pratica Edilizia n. 3718, gli altri manufatti sono privi di autorizzazione amministrativa ma comunque realizzati in tempi "ab immemori" e comunque in epoca anteriore al 1967, e quindi commerciabili come da Legge 47/85.



L'azienda agricola, nel suo insieme di superficie coperta e scoperta confina a Nord con Strada Comunale di Lazzaria, dalla quale ha accesso, ad Est con proprietà mappali 5, 37, 13 e 26 del foglio 121, e con Fosso di Carano, a Sud con mappale 16 del foglio 12, e ad Ovest con proprietà mappali 159 e 167 del foglio 121 salvi se altri.

Quanto innanzi comunque meglio si evince dai grafici esplicativi allegato alla presente

L'azienda è gravata da Servitù :

a) Attingere Acqua Dal Pozzo, a Favore della Società' Semplice Agricola Lazzaria Sede Cisterna di Latina, Contro Frutti Felici Società Cooperativa Agricola, su Terreno al F. 121- P.la 162 di Ettari 5.17.00

b) Servitù Energia Elettrica, a Favore E.N.E.L. Compartimento di Roma

L'azienda ricade parte in "Zona E - Agricola" e parte in "Zona H" Sottozona H2" area di rispetto e di vincolo dei corsi d'acqua (N. 500 Fosso di Carano)

L'azienda posta in vendita sarà gravata di servitù di passaggio gravante sui mappali 165, 33, 177, 166 del foglio 121, per l'accesso **ai mappali non pignorati foglio 121 mappali 33 sub 5, 33 sub 6, 33 sub 7 e mappale 157 e 160 sub 1.**

Valore A base d'Asta €. 3.284.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUCIONI IMMOBILIARI RIUNITE N. 179/2021 E 61/2022 DEL R.G.E.

LOTTO N. 8 - PREZZO BASE D'ASTA: 3.284.000,00

AZIENDA AGRICOLA			
Ubicazione:	- VELLETRI Loc.tà Colle Loc.tà Lazzaria – Via Torre di Lazzaria n. 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Azienda Agricola Per la di Kiwi con seminativi, pascolie bosco	Superficie	Ha. 69.67.67
Stato conservativo:	Mediocre nello stato delle coltivazione e negli impianti a tendone e nel sistema irriguo.		
Descrizione:	<p>Azienda agricola attinente l'attività di actinidia o kiwi, in parte pascolo ed in parte a bosco ceduo, sita in Velletri alla località "Lazzaria", o Via di Torre Lazzaria n. 10, estesa complessivamente ettari 40 are 89 centiare 90 (Ha 40.89.90) e con sovrastanti fabbricati individuata:</p> <p><u>In catasto terreni</u> foglio 121, mappali , 2, 8, 9, 10, 12, 36, 162, 163, 164, 165, 166, 177, (già 168/Parte) i terreni e mappali 171, (già 168/Parte), 172 (già 168/Parte), 173 (già 168/Parte), 174 (già 168/Parte), 175 (già 168/Parte), 176 (già 168/Parte), 1, 33, 160 i fabbricati il tutto per Ha. 69.67.67</p> <p>Il tutto con i redditi domenicale di €. 4.034,22 ed Agrario di €. 1977,27</p> <p><u>In catasto Urbano</u> foglio 121 mappali: 1 sub 2, 1 sub 3, 33 sub 2, 33 sub 3, 33 sub 4, e p.lle 171, 172, 173, 174, 175, 176</p> <p>I fabbricati su tale Azienda sono</p> <p>A - FABBRICATO Foglio 121 Mappale 1, comprende:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Unità immobiliare foglio 121 mappale 1 sub 2 (magazzino a piano terra), in catasto categ. C/2 cl. 3 mq. 470 rendita 509,74. (inaccessibile ed inutilizzabile – rudere) 2) Unità immobiliare abitativa, a piani primo e secondo, foglio 121 mappale 1 sub 3, categ. A/3, cl. 3 vani 21, rendita catastale € 1572,61 (inaccessibile, inutilizzabile ed in parte demolito) <p>B) FABBRICATO Foglio 121 particella 33, comprende oltre a maggior consistenza le porzioni pignorate:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3) un appartamento a piano terra: mappale 33 sub 2, categ. A/7 cl. 1 vani 6, rendita 433,52 in buono stato di conservazione 4) appartamento a piano primo mappale 33 sub 3, categ. A/7 cl. 1, vani 7,5, rendita 542,28, in buono stato di conservazione 5) Locale magazzino Foglio 121 mappale 33 sub 4, categ. C/2, cl. 4, mq. 112,00 rendita 144,61 fatiscente ed è inutilizzabile <p>C) FABBRICATI Foglio 121 mappali 171, 172, 173, 174, 175, 176</p> <p>Trattasi di Tettoie aperte allo stato fatiscente e non utilizzabili, già usate come ricovero di Bovini- Le stesse hanno i seguenti dati censuari catastali come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tettoia Mappale 171: categ. C/7, cl. U, superficie mq. 80 Rendita €. 103,29 - Tettoia Mappale 172: categ. C/7, cl. U, superficie mq. 102, Rendita €. 131,70 - Tettoia Mappale 173: categ. C/7, cl. U, superficie mq. 98, Rendita €. 126,53 - Tettoia Mappale 174: categ. C/7, cl. U, superficie mq. 88 Rendita €. 113,62 - Tettoia Mappale 175: categ. C/7, cl. U, superficie mq. 98, Rendita €. 126,53 - Tettoia Mappale 176: categ. C/7, cl. U, superficie mq. 80, Rendita €. 103,29 <p>Tranne i fabbricati mappali 171, 172, 173, 174, 175, 176, realizzati con licenza edilizia n. 17792 del 14/07/1975 –Pratica Edilizia n. 3718, gli altri manufatti sono privi di autorizzazione amministrativa ma comunque realizzati in tempi "ab immemori" e comunque in epoca anteriore al 1967, e quindi commerciabili come da Legge 47/85.</p> <p>L'azienda agricola, nel suo insieme di superficie coperta e scoperta confina a Nord con Strada Comunale di Lazzaria, dalla quale ha accesso, ad Est con proprietà mappali 5, 37, 13 e 26 del foglio 121, e con Fosso di Carano, a Sud con mappale 16 del foglio 12, e ad Ovest con proprietà mappali 159 e 167 del foglio 121 salvi se altri.</p> <p>Quanto innanzi comunque meglio si evince dai grafici esplicativi allegato alla presente</p> <p>L'azienda è gravata da Servitù :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Attingere Acqua Dal Pozzo, a Favore Della Società' Semplice Agricola Lazzaria Sede Cisterna di Latina, Contro Frutti Felici Società Cooperativa Agricola, su Terreno al F. 121- P.la 162 di Ettari 5.17.00 b) Servitù Energia Elettrica, a Favore E.N.E.L. Compartimento di Roma <p>L'azienda ricade parte in "Zona E - Agricola" e parte in "Zona H" Sottozona H2" area di rispetto e di vincolo dei corsi d'acqua (N. 500 Fosso di Carano)</p> <p>L'azienda posta in vendita sarà gravata di servitù di passaggio gravante sui mappali 165, 33, 177, 166 del foglio 121, per l'accesso ai mappali non pignorati foglio 121 mappali 33 sub 5, 33 sub 6, 33 sub 7 e mappale 157 e mappale 160 sub 1.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Come d Certificato notarile depositato in atti

Iscrizioni

- 1) Ipoteca Giudiziale Derivante** Da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Roma del 25/09/2019, Rep. N. 19153, Iscritta l'11.12.2020 Al N. Reg. Part. 722 e. n. Reg. Gen. 4858, Capitale di Euro 208.263,96
Iscrizione Di Euro 208.263,96

A Favore:

*****Omissis*****

Contro:

*****Omissis*****

Grava

Tra gli altri Su Immobili In Velletri

F. 121- P.lla 2 di are 45.40

F. 121- P.lla 8 di Ettari 2.44.40

F.-121- P.lla 9 di Ettari 4.33.40 4,33ao + Velletri, Terreno

F. 121- P.lla 10 di are 26.60

F. 121 - P.lla 12 di Ettari 12.67.54

F. 121 - P.lla 36 di are 77,60

F. 121- P.lla 162 di Ettari 5.17.00 (ex p.lla 158, ex p.lla 24)

F. 121 - P.lla 163 di Ettari 1.83.50 (Ex P.lla 158, Ex P.lla 24)

F. 121- P.lla 164 di are 5.91(Ex P.lla 158, Ex P.lla 24)

F. 121- P.lla 165 di are 20,60 (Ex P.lla 158,- Ex P.lla 24)

F. 121- P.lla 166 di Ettari 32.09.54 (Ex P.lla 156, ex P.lla 7,)

F. 121- P.Lla 168 di Ettari 7.21.88 (Ex P.lla 158, Ex P.lla 24)

(oggi p.lle 177, 171, 172, 173, 174, 175, 176)

F. 121- P.lla 33- Sub. 2 Cat. A/7, Vani 6,

F. 121 - P.lla 33 - Sub. 3 Cat. A/7, Vani 7,5,

F. 121- P.lla 33- Sub Cat. C/2, Mq. 112

F. 121- P.lla 33 di are 81.10 - Ente Urbano

F. 121- P.lla 1- Sub. 2 categ C/2 ma. 470

F. 121- P.Lla 1- Sub. 3 Cat. A/3, Vani 21

F. 121 p.lla 1 di are 33,20 Ente Urbano

F. 122- P.lla 712 di are 48.60 (Ex P.lla 369, Ex P.lla 71)

- 2) Ipoteca Conc. Amministrativa** Riscossione Dell'agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma Del 25.02.2020, Rep. N. 4548, Iscritta Il 26.02.2020 Al N. Reg. Part. 128 E N. Reg. Gen. 827, Capitale di Euro 105.844,22
Iscrizione di Euro 211.688,44

A Favore

*****Omissis*****

Contro

*****Omissis***** ,

Grava

su immobili In Velletri,

F. 121- P.lla 33- Sub. 3, Vani 7,5 +

F. 121- P.Lla 33- Sub. 4, Mq. 112.



3) Ipoteca Conc. Amministrativa Riscossione dell'agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 20.02.2020, Rep. N. 17497, Iscritta il 21.02.2020 al N. Reg. Part. 114 E N. Reg. Gen. 762,
Capitale di Euro 174.940,74
Iscrizione di Euro 149.881,48,

A Favore

*****Omissis*****

Contro

*****Omissis*****

Grava

su immobili in Velletri Fog. 121- P.lla 33- Sub. 2, Vani

4) Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario del Notaio Pennazzi Catalani Carlo di Velletri del

17.03.2016, Rep. N. 68788, Iscritta il 22.03.2016 al N. Reg. Part. 200 e N. Reg. Gen. 1350,
Capitale: Euro 1.000.000,00 Rimborsabile in Anni 30
Iscrizione: Euro 2.000.000,00,

A Favore:

*****Omissis*****

Contro:

*****Omissis*****

Grava

su Immobili in Velletri

F. 121- P.lla 1- Sub. 3- Appartamento

F. 121 - P.lla 1-Sub. 1 - Magazzino

F. 21 - p.lla 1 ente urbano

F. 21 p.lla 165 di are 20.60 - Terreno

Trascrizioni

1) Verbale di Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Velletri Del 13.04.2021, Rep. N. 1498, Trascritto Il 10.05.2021 al N. Reg. Part. 1914 E N. Reg. Gen. 2598,

A Favore

Banca Popolare Del Lazio Soc. Coop. Per Azioni Sede Velletri (Rm), C.F. 04781291002,

Contro

Frutti Felici Società Cooperativa Agricola Sede Velletri,
C.F. 07628831005, *per la Piena Proprietà*

Grava Tra gli altri Su Immobili In Velletri

F. 121- P.lla 37 di are

F. 121- P.lla 2 di are 45.40

F. 121- P.lla 8 di Ettari 2.44.40

F.-121 P.lla 9 di Ettari 4.33.40 4,33ao + Velletri, Terreno

F. 121- P.lla 10 di are 26.60

F. 121- P.lla 12 di Ettari 12.67.54

F. 121 - P.lla 36 di are 77,60

F. 121- P.lla 162 di Ettari 5.17.00 (ex p.lla 158, ex p.lla 24)

F. 121 - P.lla 163 di Ettari 1.83.50 (Ex P.lla 158, Ex P.lla 24)

F. 121- P.lla 164 di are 5.91 (Ex P.lla 158, Ex P.lla 24)

F. 121- P.lla 165 di are 20,60 (Ex P.lla 158,- Ex P.lla 24)

F. 121- P.lla 166 di Ettari 32.09.54 (Ex P.lla 156, ex P.lla 7,)

F. 121- P.lla 168 di Ettari 7.21.88 (Ex P.lla 158, Ex P.lla 24)

(oggi p.lle 177, 171, 172, 173, 174, 175, 176)



F. 121- P.lla 33- Sub. 2 Cat. A/7, Vani 6,
F. 121 - P.lla 33 - Sub. 3 Cat. A/7, Vani 7,5,

F. 121- P.lla 33- Sub 4 Cat. C/2, Mq. 112
F. 121- P.lla 33 di are 81.10 – Ente Urbano
F. 121- P.lla 1- Sub. 2 categ C/2 ma. 470
F. 121- P.lla 1- Sub. 3 Cat. A/3, Vani 21
F. 121 - P.lla 1 di are 33,20 Ente Urbano
F. 122- P.lla 712 di are 48.60 (Ex P.lla 369, Ex P.lla 71)

2) Verbale DI Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Velletri del 28.01.2022, Rep. N. 18,
Trascritto il 29.03.2022 al N. Reg. Part. 1122 E Reg. Gen. 1526,

A Favore: *****Omissis*****

Contro: *****Omissis***** *per La Piena Proprietà*

Grava su Terreni e fabbricati in Velletri

F. 121- P.lla 37 di are
F. 121- P.lla 2 di are 45.40
F. 121- P.lla 8 di Ettari 2.44.40
F.-121 P.lla 9 di Ettari 4.33.40 4,33
F. 121- P.lla 10 di are 26.60
F. 121 - P.lla 12 di Ettari 12.67.54
F. 121 - P.lla 36 di are 77,60
F. 121- P.lla 162 di Ettari 5.17.00
F. 121 - P.lla 163 di Ettari 1.83.50 (Ex P.lla 158, Ex P.lla 24)
F. 121- P.lla 164 di are 5.91(Ex P.lla 158, Ex P.lla 24)
F. 121- P.lla 165 di are 20,60 (Ex P.lla 158,- Ex P.lla 24)
F. 121- P.lla 166 di Ettari 32.09.54 (Ex P.lla 156, ex P.lla 7,)
F. 121- P.lla 168 di Ettari 7.21.88 (Ex P.lla 158, Ex P.lla 24)
(oggi p.lle 177, 171, 172, 173, 174, 175, 176)

F. 121- P.lla 33- Sub. 2 Cat. A/7, Vani 6,
F. 121 - P.lla 33 - Sub. 3 Cat. A/7, Vani 7,5,
F. 121- P.lla 33- Sub 4 Cat. C/2, Mq. 112
F. 121- P.lla 1- Sub. 2 categ C/2 ma. 470
F. 121- P.lla 1- Sub. 3 Cat. A/3, Vani 21

