

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Di Rosa Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 548/2017 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## LOTTO 2

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO REDATTA PER ESEGUITE  
VARIAZIONI DISPOSTE E AUTORIZZATE DAL G.E.  
ALL'UDIENZA DEL 18/10/2022**

## SOMMARIO

---

Incarico .....	6
Premessa .....	6
Lotto 2 .....	8
Descrizione .....	9
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T.....	9
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T.....	10
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Via Grotte della Cicerchia 24	10
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	11
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T.....	12
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T.....	12
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Via Grotte della Cicerchia 24	12
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	12
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	13
Titolarità.....	13
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T.....	13
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T.....	13
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Via Grotte della Cicerchia 24	13
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	14
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	14
Confini .....	14
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T.....	14
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T.....	14
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Via Grotte della Cicerchia 24	15
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	15
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	15
Consistenza .....	15
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T.....	15
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T.....	16

<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Via Grotte della Cicerchia 24	17
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	18
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	18
Cronistoria Dati Catastali .....	19
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T.....	19
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T.....	19
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Via Grotte della Cicerchia 24	20
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	20
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	20
Dati Catastali.....	21
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T.....	21
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T.....	21
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Via Grotte della Cicerchia 24	22
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	22
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	23
Precisazioni.....	23
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T.....	23
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T.....	23
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Via Grotte della Cicerchia 24	24
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	24
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	24
Patti .....	24
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T.....	24
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T.....	24
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Via Grotte della Cicerchia 24	25
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	25
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	25
Stato conservativo.....	25
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T.....	25
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T.....	25

<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Via Grotte della Cicerchia 24 25	
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	25
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	26
Parti Comuni.....	26
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T.....	26
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T.....	26
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Via Grotte della Cicerchia 24 26	
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	26
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T.....	26
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T.....	27
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Via Grotte della Cicerchia 24 27	
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	27
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T.....	27
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T.....	28
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Via Grotte della Cicerchia 24 29	
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	31
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	32
Stato di occupazione.....	34
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T.....	34
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T.....	34
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Via Grotte della Cicerchia 24 34	
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	34
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	34
Provenienze Ventennali.....	35
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T.....	35
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T.....	36

<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Via Grotte della Cicerchia 24	37
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	37
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	38
Formalità pregiudizievoli.....	39
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T.....	39
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T.....	40
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Via Grotte della Cicerchia 24	42
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	43
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	45
Normativa urbanistica.....	46
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T.....	46
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T.....	48
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Via Grotte della Cicerchia 24	49
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	51
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri.....	52
Regolarità edilizia.....	53
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T.....	53
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T.....	54
Vincoli od oneri condominiali .....	55
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T.....	55
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T.....	55
Stima / Formazione lotti.....	56
<b>Lotto 2</b> .....	56
Riserve e particolarità da segnalare .....	63
Riepilogo bando d'asta .....	65
<b>Lotto 2</b> .....	65
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 548/2017 del R.G.E.....	71
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 196.967,00</b> .....	71

## INCARICO

---

In data 23/10/2017, il sottoscritto Dott. Agr. Di Rosa Giovanni, con studio in Via Barnaba Tortolini, 11 - 00072 - Ariccia (RM), email [giov.dirosa@libero.it](mailto:giov.dirosa@libero.it), PEC [giovanni.dirosa@arubapec.it](mailto:giovanni.dirosa@arubapec.it); [giovanni.di\\_rosa@epap.conafpec.it](mailto:giovanni.di_rosa@epap.conafpec.it), Tel. 06 93 25 249, Fax 06 93 25 249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Successivamente, in data 18/10/2022, dal GE il sottoscritto otteneva l'autorizzazione ad "apporre la firma, nella qualità di dichiarante e di tecnico, per le necessarie variazioni catastali e concede termine ulteriore di 60 giorni per il deposito dell'elaborato peritale."

Lo scrivente esperto, prendendo atto dell'incarico sopra riportato ed esaminando quanto del fascicolo riversato in atti è risultato visibile, redige la seguente Relazione Peritale con l'accortezza di determinare, all'attualità, il più probabile valore di mercato attribuibile al Lotto 2 così formato: **Bene N° 6** – Appartamento + **Bene N° 7** - Magazzino/Deposito + **Bene N° 8** – Terreno + **Bene N° 9** – Terreno + **Bene N° 10**– Terreno, dettagliatamente di seguito descritti.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T (Coord. Geografiche: 41.65737, 12.80640)
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T (Coord. Geografiche: 41.657108, 12.806096)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Via Grotte della Cicerchia 24 (Coord. Geografiche: 41.65691602776143,12.805640995502474)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri (Coord. Geografiche: 41.656609417968525,12.805005311965944)
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri (Coord. Geografiche: 41.65740098929022,12.806367203593256)

DOTT. AGRONOMO GIOVANNI DI ROSA VIA APPIA NUOVA 12 00041 ALBANO LAZIALE (RM) TEL/FAX 0693269234  
VIA B. TORTOLINI 11 00072 ARICCIA (RM) TEL/FAX 069325249  
CELL. 3478535548 MAIL: [STUDIOTECNICO.DIROSA@LIBERO.IT](mailto:STUDIOTECNICO.DIROSA@LIBERO.IT)  
N. 819 ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI

---

---

DOTT. AGRONOMO GIOVANNI DI ROSA VIA APPIA NUOVA 12 00041 ALBANO LAZIALE (RM) TEL/FAX 0693269234  
VIA B. TORTOLINI 11 00072 ARICCIA (RM) TEL/FAX 069325249  
CELL. 3478535548 MAIL: [STUDIOTECNICO.DIROSA@LIBERO.IT](mailto:STUDIOTECNICO.DIROSA@LIBERO.IT)  
N. 819 ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Via Grotte della Cicerchia 24
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 17, PIANO T**

---

Appartamento per civile abitazione, con annessa corte esclusiva in Comune di Velletri (Roma), Via Grotte della Cicerchia 17; al NCT Comune Velletri foglio 101 mappale 761 di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

E' posto, ed interamente sviluppato, al piano Terra.

La consistenza catastale è di vani 4,5 ed è confinante con il mappale 262, il mappale 255 e con via Grotte della Cicerchia, salvo altri.

L'accesso al compendio esecutato, direttamente raggiungibile dalla strada pubblica in quanto un lato è confinante fronte strada (Via Grotte della Cicerchia n. 17), è possibile da due entrate. Sul lato fronte strada, infatti, sono disposti sia il passo carrabile dotato di cancello in ferro a due ante e sia il cancelletto pedonale anch'esso in ferro.

L'immobile è composto da: un ingresso che introduce direttamente nel pranzo-soggiorno con angolo cottura, un bagno, due camere letto, un ambiente adibito a lavanderia, un portico ed una corte lastricata.

La località ove è ubicato il compendio immobiliare, è una zona prevalentemente rurale e, comunque, edificata con abitazioni (abitazioni e villette) riportanti all'incirca simile tipologia costruttiva.

Il compendio pignorato dista, in linea retta, circa 4 Km. dal Municipio di Velletri e dal suo centro storico.

L'esposizione prevalente dell'abitazione è su tre lati e precisamente a Sud, a Nord e ad Ovest.

La zona di ubicazione del compendio pignorato non presenta buoni collegamenti con le principali vie di comunicazione; non presenta, comunque, difficoltà di parcheggio per le autovetture e i motocicli.

I servizi essenziali sono un po' distanti e, per raggiungerli, sono necessari i mezzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/11/2018.

Custode delle chiavi: Avv. Becucci Luca

## **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24, PIANO T**

Manufatto edilizio Magazzino/Deposito, in stato di abbandono e degrado, edificato all'interno di una particella di terreno (Bene 8), quest'ultima facente parte, anch'essa, del presente Lotto 2. Il distacco, infatti, del manufatto edilizio ricade interamente sul mappale 647 dello stesso Foglio 101.

Si trova ubicato nel Comune di Velletri esattamente in Via Grotte della Cicerchia 24, adibibile a svariate attività produttive (assemblaggi, lavorazioni, deposito materiali, immagazzinamento, ecc.)

Il Magazzino/Deposito, di un sol piano e disposto interamente al Piano Terra, è costituito da un vano a pianta rettangolare con superficie coperta utile di mq. 38,36, da un piccolo vano laterale sprovvisto di copertura ed avente una superficie scoperta utile di mq.7,39 e nella parte antistante vi è un'area cementata di mq.20,25.

Al momento degli accessi eseguiti tali ambienti risultavano totalmente degradati sia nella struttura muraria che nella logistica degli impianti: il tutto risultava in pessimo stato di manutenzione e conservazione e, pertanto, non più adattabile all'uso originario presunto.

Per il presente Bene non risulta essere stata inoltrata, presso i pubblici uffici, alcuna richiesta, ovverossia domanda, prodotta dall'avente diritto al fine di ottenere i giusti titoli autorizzativi; di conseguenza trattasi di trasformazione abusiva. (vds. All. Rilievo Planimetrico).

La località ove è ubicato il compendio immobiliare, è una zona prevalentemente rurale e, comunque, edificata con abitazioni (abitazioni e villette) riportanti all'incirca similare tipologia costruttiva.

Il compendio pignorato dista, in linea retta, circa 4 Km. dal Municipio di Velletri e dal suo centro storico.

Il Magazzino/Deposito presenta un'esposizione su tutti i lati.

La zona di ubicazione del compendio pignorato non presenta buoni collegamenti con le principali vie di comunicazione; non presenta, comunque, difficoltà di parcheggio per le autovetture e i motocicli.

I servizi essenziali sono un po' distanti e, per raggiungerli, sono necessari i mezzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/11/2018.

Custode delle chiavi: Avv. Becucci Luca

## **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24**

Terreno Agricolo in Comune di Velletri (Roma), Loc. Piscina Belvedere Via Grotte della Cicerchia 24 NCT Comune Velletri al foglio 101 mappale 647 di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* porz. AA Seminativo di Classe 2 Ha 00.00.07, R.D. Euro 0,03 R.A. Euro 0,02; porz. AB Vigneto di Classe 3 Ha 00.19.65, R.D. Euro 15,22 R.A. Euro 11,16 tra loro graffate, in ditta alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquisì il terreno oggetto di esecuzione per Atto Compravendita in data 13 novembre 2003 n. 42753 di Rep. notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Velletri, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 novembre 2003 ai numeri 5767/4011.

L'accesso alla particella di terreno esecutata, direttamente raggiungibile dalla strada pubblica in quanto un lato è fronte strada asfaltata (Via Grotte della Cicerchia). Si perviene a Via Grotte della Cicerchia da Via Vecchia di

Napoli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/11/2018.

Custode delle chiavi: Avv. Becucci Luca

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

---

Frustolo di terreno Agricolo in Comune di Velletri (Roma), Loc. Piscina Belvedere NCT Comune Velletri al foglio 101 mappale 243 di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Canneto di Classe 3 Ha 00.04.18, R.D. Euro 1,62 R.A. Euro 0,02.

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquisì il terreno oggetto di esecuzione per Atto Compravendita in data 13 novembre 2003 n. 42753 di Rep. notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Velletri, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 novembre 2003 ai numeri 5767/4011.

Il presente frustolo di terreno Agricolo è intercluso e per accedervi si può attraversare la particella 647 (il Bene 8 del presente Lotto) e quindi percorrere, per un breve tratto, la particella 244 appartenente ad altra proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/11/2018.

Custode delle chiavi: Avv. Becucci Luca

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

---

Frustolo di terreno in Comune di Velletri (Roma), Loc. Piscina Belvedere.

Al NCT Comune Velletri al foglio 101 mappale 254 di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Vigneto di Classe 3 Ha 00.00.58, R.D. Euro 0,45 R.A. Euro 0,33.

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquisì il terreno oggetto di esecuzione per Atto Compravendita in data 13 novembre 2003 n. 42753 di Rep. notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Velletri, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 novembre 2003 ai numeri 5767/4011.

L'accesso al presente Bene è direttamente dalla strada pubblica in quanto un lato è fronte strada asfaltata ( Via Grotte della Cicerchia s.n.c.). Si perviene a Via Grotte della Cicerchia da Via Vecchia di Napoli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/11/2018.

Custode delle chiavi: Avv. Becucci Luca

Al momento del sopralluogo eseguito il presente Bene, praticamente area calpestabile, non presentava alcuna coltura in atto in quanto quasi interamente pavimentato.

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

##### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 17, PIANO T**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. risulta completa e regolarmente depositata, così come riportato dalla Certificazione Notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pordenone in data 07 settembre 2017 e depositata il 11/09/2017 e, inoltre, dalla "Relazione Preliminare" a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri, depositata in atti il 03/11/2017 (vds all.).

##### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24, PIANO T**

---

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. risulta completa e regolarmente depositata, così come riportato dalla Certificazione Notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pordenone in data 07 settembre 2017 e depositata il 11/09/2017 e, inoltre, dalla "Relazione Preliminare" a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri, depositata in atti il 03/11/2017 (vds all.).

##### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24**

---

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. risulta completa e regolarmente depositata, così come riportato dalla Certificazione Notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pordenone in data 07 settembre 2017 e depositata il 11/09/2017 e, inoltre, dalla "Relazione Preliminare" a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri, depositata in atti il 03/11/2017 (vds all.).

##### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

---

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. risulta completa e regolarmente depositata, così come riportato dalla Certificazione Notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pordenone in data 07 settembre 2017 e depositata il 11/09/2017 e, inoltre, dalla "Relazione Preliminare" a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri, depositata in atti il 03/11/2017 (vds all.).

## **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

---

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. risulta completa e regolarmente depositata, così come riportato dalla Certificazione Notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pordenone in data 07 settembre 2017 e depositata il 11/09/2017 e, inoltre, dalla "Relazione Preliminare" a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri, depositata in atti il 03/11/2017 (vds all.).

## **TITOLARITÀ**

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 17, PIANO T**

---

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)

### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24, PIANO T**

---

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)

### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24**

---

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)

---

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

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)

---

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

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)

---

**CONFINI**

---

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 17, PIANO T**

Il compendio immobiliare pignorato è sito in Velletri, Via Grotte della Cicerchia n. 17 e si sviluppa, interamente, al piano terra.

Confina, nell'insieme, con la via pubblica Via Grotte della Cicerchia, con il mappale 255 e con il mappale 262, salvo altri.

---

**BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24, PIANO T**

Il compendio immobiliare pignorato è sito in Velletri, Via Grotte della Cicerchia n. 24 e si sviluppa, interamente, all'interno della particella di terreno Mappale 647 Fg 101 del Comune di Velletri.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24**

Confinante con le particelle 757-65-244-671-672, con strada Via Grotte della Cicerchia, salvo altri del Catasto Terreni del Comune di Velletri Fg. 101.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

Confinante con le particelle 244-65-64-72-74-75 salvo altri del Catasto Terreni del Comune di Velletri Fg. 101.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

Confina, nell'insieme, con la via pubblica Via Grotte della Cicerchia, con il mappale 253-255 e con il mappale 260, salvo altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 17, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,57 mq	81,57 mq	1,00	81,57 mq	3,00 m	T
Portico	42,57 mq	42,57 mq	0,95	40,44 mq	2,70 m	T
Lastricato esterno	25,05 mq	25,05 mq	0,25	5,76 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>127,77 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>127,77 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della superficie commerciale lo scrivente tecnico ha fatto riferimento ai criteri di calcolo dettati dalla NORMA UNI 10750:2005 della quale si fornisce una ampia sintesi:

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".

"Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

-la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni

e perimetrali; -le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;  
-le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- da 60 a 95% delle verande/portico;
- 15 a 18% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Nella fattispecie si è ritenuto congruo applicare per la corte dell'appartamento, interamente pavimentata, una percentuale del 25% per l'intera superficie.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Si attesta la corrispondenza della titolarità attuale catastale con quella dell' eseguita sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Le altezze sono da considerarsi medie.

Per quanto attiene la stima, si ritiene opportuno esporre le considerazioni e le modalità a cui lo scrivente tecnico farà riferimento in ambito estimativo: -il compendio immobiliare colpito da pignoramento viene valutato sulla base della superficie commerciale (in mq.) risultante dall'elaborazione della tabella della presente Sez. "CONSISTENZA"; per l'abitazione vengono considerati gli ambienti effettivamente rinvenuti nel sopralluogo eseguito.

#### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Magazzino	38,36 mq	38,36 mq	1,00	38,36 mq	3,30 m	T
Magazzino con sup. scoperta	7,39 mq	7,39 mq	0,70	5,17 mq	2,70 m	T
Area cementata esterna	25,05 mq	25,05 mq	0,25	6,26 mq	0,00 m	T
Muri perimetrali	2,60 mq	2,60 mq	1,00	2,60 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,39 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,39 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della superficie commerciale lo scrivente tecnico ha fatto riferimento ai criteri di calcolo dettati dalla NORMA UNI 10750:2005 della quale si fornisce una ampia sintesi:

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".

“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

-la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; -le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

-le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

-25% dei balconi e terrazze scoperti;

-35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

-35% dei patii e porticati;

-da 60 a 95% delle verande/portico;

-15 a 18% dei giardini di appartamento;

-10% dei giardini di ville e villini.

Nella fattispecie si è ritenuto congruo applicare per la corte dell'appartamento, interamente pavimentata, una percentuale del 25% per l'intera superficie.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Si attesta la corrispondenza della titolarità attuale catastale con quella dell' eseguita sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Le altezze sono da considerarsi medie.

Per quanto attiene la stima, si ritiene opportuno esporre le considerazioni e le modalità a cui lo scrivente tecnico farà riferimento in ambito estimativo: -il compendio immobiliare colpito da pignoramento viene valutato sulla base della superficie commerciale (in mq.) risultante dall'elaborazione della tabella della presente Sez. "CONSISTENZA"; per l'abitazione vengono considerati gli ambienti effettivamente rinvenuti nel sopralluogo eseguito.

## **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VIA GROTTA DELLA CICERCHIA 24**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	7,00 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq	0,00 m	Porzione AA
Terreno agricolo	1965,00 mq	1965,00 mq	1,00	1965,00 mq	0,00 m	Porzione AB
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1972,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>1972,00 mq</b>	
----------------------------------------------	-------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del terreno riportata è quella catastale ed esattamente ha 00.19.72 derivante dalla somma delle Porz. AA e AB della particella 647, graffate fra loro;

La Porz. AA ha una superficie di mq. 7 e la Qualità di Coltura catastale è: SEMINATIVO CLASSE 2

La Porz. AB ha una superficie di mq. 1965 e la Qualità di Coltura catastale è: VIGNETO CLASSE 3

La stima del presente BENE verrà sviluppata tenendo in considerazione le qualità di coltura presenti e praticate, con le rispettive superfici, riscontrate in sede di sopralluogo.

#### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	418,00 mq	418,00 mq	1,00	418,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>418,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>418,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del terreno riportata è quella catastale ed esattamente ha 00.04.18;

La stima del presente BENE verrà sviluppata tenendo in considerazione le qualità di coltura presenti e praticate, con le rispettive superfici, riscontrate in sede di sopralluogo.

#### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	58,00 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del terreno riportata è quella catastale ed esattamente ha 00.00.58;

La stima del presente BENE verrà sviluppata tenendo in considerazione le qualità di coltura presenti e praticate, con le rispettive superfici, riscontrate in sede di sopralluogo.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 17, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1974 al 13/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 257 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 62 Reddito dominicale € 0,48 Reddito agrario € 0,35
Dal 13/11/2003 al 24/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 101, Part. 761 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61 Piano T

Al Catasto Terreni il mappale 761 del foglio 101 ha come Qualità Classe ENTE URBANO.

Il suddetto mappale è stato generato per soppressione dei seguenti immobili: mappali 257 e 258 del foglio 101. Dati derivanti da: Tipo Mappale del 21/12/2022 Pratica n. RM0565559 in atti dal 21/12/2022 presentato il 21/12/2022 ( n. 565559.2/2022)

### BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/08/1990 al 13/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 251 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 20 30 Reddito dominicale € 15,73 Reddito agrario € 11,53
Dal 13/11/2003 al 24/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 648 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 00 58

Al Catasto Terreni il mappale 468 del foglio 101 ha come Qualità Classe ENTE URBANO.

Il suddetto mappale è stato generato per soppressione del seguente immobile: mappali 251 del foglio 101 e ,  
inoltre sono stati variati i seguenti immobili: Foglio 101 Mappale 647

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 18/05/2006 Pratica n. RM0384622 in atti dal 18/05/2006 ( n.384622.1/20006)

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VIA GROTTA DELLA CICERCHIA 24**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/2003 al 24/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 647, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 07 Reddito dominicale € 0,03 Reddito agrario € 0,02 Graffato SI
Dal 13/11/2003 al 24/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 647, Porz. AB Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 19 65 Reddito dominicale € 15,22 Reddito agrario € 11,16 Graffato SI

Dati derivanti da Tabella di Variazione del 15/05/2013 Pratica n. RM 1303067 in atti dal 10/12/2013  
TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.8271.1/2013)

Per un più chiaro e completo quadro si veda la Visura storica allegata.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/2003 al 24/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 243 Qualità Canneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 04 18 Reddito dominicale € 1,62 Reddito agrario € 0,97

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO in atti dal 27/08/1990 DV N. 11040/74 (n. 130.1/1974).

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/2003 al 24/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 254 Qualità Vigneto Cl.3

		Superficie (ha are ca) 00 00 58 Reddito dominicale € 0,45 Reddito agrario € 0,33
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------

Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/03/2014 Pratica n. RM0160318 in atti dal 10/03/2014 RIPRISTINO T.M. 157560/2014 (N.1379.1/2014).

## DATI CATASTALI

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 17, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	101	761			A2	2	4,5 vani	87 + 75 aree scoperte mq	348,61 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Dati derivanti da: COSTITUZIONE DEL 23/12/2022 Pratica n. RM0569817 in atti dal 27/12/2022 COSTITUZIONE (n. 569817.1/2022).

**BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24, PIANO T**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
101	648				ENTE URBANO		00 00 58 mq			

### Corrispondenza catastale

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

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 18/05/2006 Pratica n. RM0384622 in atti dal 18/05/2006 ( n.384622.1/20006).

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VIA GROTTA DELLA CICERCHIA 24**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
101	647		AB		Vigneto	3	00 19 65 mq	15,22 €	11,16 €	SI
101	647		AA		Seminativo	2	00 00 07 mq	0,03 €	0,02 €	SI

**Corrispondenza catastale**

Si fa presente che al momento del sopralluogo eseguito la particella di terreno è risultata incolta.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
101	243				Canneto	3	00 04 18 mq	1,62 €	0,97 €	

**Corrispondenza catastale**

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

Si fa presente che al momento del sopralluogo eseguito la particella di terreno è risultata incolta.

## **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

<b>Catasto terreni (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie ha are ca</b>	<b>Reddito dominicale</b>	<b>Reddito agrario</b>	<b>Graffato</b>
101	254				Vigneto	3	00 00 58 mq	0,45 €	0,33 €	

### **Corrispondenza catastale**

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

Si fa presente che al momento del sopralluogo eseguito la particella di terreno è risultata incolta.

## **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 17, PIANO T**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 del C.p.c., che risulta completa. I dati, così come risultanti dalla certificazione Ipotecaria Notarile e dalla Relazione Preliminare, risultano corretti ed atti ad identificare in modo inequivocabile il compendio immobiliare trascritto nel pignoramento.

Lo scrivente Esperto, per questo Bene, ha provveduto ad eseguire, per giuste autorizzazioni da parte dei Magistrati (dapprima il dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e successivamente la dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) le variazioni catastali rese necessarie per il fatto che parte dell'immobile abitativo insiste su porzione di terreno ( P.la 258) non pignorata nella presente Procedura di Esecuzione Immobiliare ma oggetto di pignoramento nella Procedura 178/2020 (in danno sempre della medesima eseguita).

L'esecutata non ha fornito alcuna documentazione attestante la Certificazione degli impianti.

In sede di trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario, lo scrivente CTU si rende disponibile, fin d'ora, a predisporre la documentazione necessaria per la redazione dell'APE e della Certificazione sugli impianti esistenti.

### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24, PIANO T**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 del C.p.c., che risulta completa. I dati, così come risultanti dalla certificazione Ipotecaria Notarile e dalla Relazione Preliminare, risultano corretti ed atti ad identificare in modo inequivocabile il compendio immobiliare trascritto nel pignoramento.

L'esecutata non ha fornito alcuna documentazione attestante la legittimità autorizzativa del manufatto edilizio nè la Certificazione degli impianti esistenti, peraltro alquanto precari, insicuri, obsoleti e degradati.

In sede di trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario, lo scrivente CTU si rende disponibile fin d'ora, ove ritenuto, a predisporre la documentazione necessaria, per la redazione dell'APE e della Certificazione sugli impianti esistenti.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24**

---

L'immobile risulta di proprietà della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c.f.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al momento dei sopralluoghi l'immobile è risultato occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che nell'occasione dichiarava di esserne in possesso senza pagare alcun corrispettivo o canone di locazione ma solo le eventuali bollette delle utenze.  
(vds. verbali All.)

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

---

L'immobile risulta di proprietà della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c.f.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

---

L'immobile risulta di proprietà della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c.f.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**PATTI**

---

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 17, PIANO T**

---

L'immobile risulta di proprietà della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c.f.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al momento dei sopralluoghi l'immobile è risultato occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che nell'occasione dichiarava di esserne in possesso senza pagare alcun corrispettivo o canone di locazione ma solo le bollette delle utenze.  
(vds. verbali All.)

**BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24, PIANO T**

---

L'immobile risulta di proprietà della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c.f.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al momento dei sopralluoghi l'immobile è risultato occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che nell'occasione dichiarava di esserne in possesso senza pagare alcun corrispettivo o canone di locazione ma solo, eventualmente, le bollette delle utenze.

(vds. verbali All.).

---

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VIA GROTT  
DELLA CICERCHIA 24**

---

Il terreno risulta di proprietà della sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'immobile risulta in possesso della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non risultano esistenti contratti di locazione.

---

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

---

Il terreno risulta di proprietà della sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non risultano esistenti contratti di locazione.

---

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

---

Il terreno risulta di proprietà della sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non risultano esistenti contratti di locazione.

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

---

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTT  
DELLA CICERCHIA 17,  
PIANO T**

---

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è un fabbricato ad uso residenziale, in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda l'area esterna, che internamente.

---

**BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTT  
DELLA CICERCHIA 24, PIANO T**

---

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è un manufatto edilizio per uso Magazzino/Deposito, in pessimo stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda l'area esterna, che internamente.

---

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VIA GROTT  
DELLA CICERCHIA 24**

---

Il terreno agricolo, al momento del sopralluogo, è risultato incolto.

---

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

---

Il terreno agricolo, al momento del sopralluogo, è risultato incolto.

---

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

---

La particella di terreno, al momento del sopralluogo, è risultato incolto e quasi interamente lastricata.

---

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 17, PIANO T**

---

Non risultano l'esistenza di parti comuni.

Si perviene al Bene tramite cancelli in ferro, pedonale e carrabile con accesso direttamente da Via Grotte della Cicerchia 17 in Velletri.

---

**BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24, PIANO T**

---

Non risultano l'esistenza di parti comuni ad eccezione della modalità di accesso in comune con il Mappale 647 (Bene 8); entrambi fanno parte del presente Lotto 2 del Compendio Immobiliare esecutato oggetto della presente C.T.U.

Si consideri che ad entrambi i Beni il n.7 e il n.8 si perviene tramite Cannello di accesso su Via Grotte della Cicerchia n. 24.

---

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24**

---

Non risultano l'esistenza di parti comuni ad eccezione del passo carrabile con accesso da via Grotte della Cicerchia n. 24 dal quale si accede anche al Bene 7 della presente Lotto 2.

---

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

---

Non risultano l'esistenza di parti comuni.

---

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

---

Lo scrivente non è al corrente dell'esistenza di parti comuni.

---

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 17, PIANO T**

---

Non risultano essere esistenti servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24, PIANO T**

---

Non risultano essere esistenti servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24**

---

Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica (Protocollo della richiesta n. 20537 del 24/03/2023) rilasciata dal Dirigente del SETTORE EDILIZIA PRIVATA e URBANISTICA del Comune di Velletri in data 18/04/2023, non si è evinta servitù alcuna, né tantomeno usi civici in essere(vds. ALL.).

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

---

Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica (Protocollo della richiesta n. 20537 del 24/03/2023) rilasciata dal Dirigente del SETTORE EDILIZIA PRIVATA e URBANISTICA del Comune di Velletri in data 18/04/2023, non si è evinta servitù alcuna, né tantomeno usi civici in essere(vds. ALL.).

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

---

Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica (Protocollo della richiesta n. 20537 del 24/03/2023) rilasciata dal Dirigente del SETTORE EDILIZIA PRIVATA e URBANISTICA del Comune di Velletri in data 18/04/2023, non si è evinta servitù alcuna, né tantomeno usi civici in essere(vds. ALL.).

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 17, PIANO T**

---

Dal punto di vista architettonico l'edificio, ove è ubicato il compendio pignorato, disegnato con i canoni dell'architettura contemporanea, presenta un aspetto elegante; esso è un edificio isolato composto da un solo

piano interamente sviluppato al piano Terra . La copertura è a terrazza non praticabile.

Per quanto potuto accertare, in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie.

STATO DI MANUTENZIONE: Buono con dotazione logistica di impianti dei quali, però, non è stata reperita alcuna certificazione;

STRUTTURA PORTANTE: ossatura portante verticale interamente in muratura;

FONDAZIONI: non ispezionati;

ESPOSIZIONE DELL'APPARTAMENTO: N/E;

ALTEZZA MEDIA INTERNA UTILE APPARTAMENTO: = ml.3;

STRUTTURE VERTICALI: muratura.

SOLAI e TRAVI: non ispezionati;

COPERTURA DELL'EDIFICIO: terrazza;

TAMPONATURE LATERALI: Le tamponature sono costituite in muratura e foratini all'interno;

PARETI ESTERNE ED INTERNE DELL'APPARTAMENTO: Le pareti esterne sono tutte intonacate e tinteggiate; le pareti interne intonacate e tinteggiate; il battiscopa è di colore marrone chiaro così come il pavimento; le pareti del bagno sono piastrellate in maiolica fino ad un'altezza di circa 200 cm, mentre quelle dell'angolo cottura fino a 150 cm, tinteggiate per il resto; le tramezzature interne sono in laterizio ed intonaco;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimento in ceramica del tipo monocottura presente in tutti gli ambienti;

INFISSI ESTERNI: Le finestre esterne sono dotate di persiane in ferro a protezione degli infissi esterni che sono in legno/alluminio con vetrocamera di adeguata dimensione, porte interne in legno di pregevole fattura, portoncino d'ingresso blindato; la corte è interamente pavimentata;

IMPIANTO ELETTRICO: presente sottotraccia;

IMPIANTO IDRICO: impianto idrico sottotraccia allacciato;

IMPIANTO TERMICO: impianto termico con caldaia installata sulla corte pavimentata al piano, sono presenti elementi radianti per il riscaldamento;

ALTRI IMPIANTI: smaltimento acque reflue con presunto allaccio alla rete fognaria comunale;

DOTAZIONI CONDOMINIALI:

P.S. LE CARATTERISTICHE DI CUI SOPRA SONO STATE RILEVATE IN FASE DI SOPRALLUOGO (vds documentazione fotografica all.)

L'ESECUTATA NON HA PRODOTTO ALCUNA CERTIFICAZIONE RELATIVA AGLI IMPIANTI ESISTENTI.

## **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24, PIANO T**

Fondazioni: - non ispezionate;

Esposizione: l'unità immobiliare è esposta per tutti i punti cardinali (vds Elaborato Planimetrico e Estratto di Mappa all.) ;

Altezza interna utile: Al colmo ca. m. 3,5 alla gronda ca. m. 3,00- VDS. ALL.);

Str. verticali: Muratura portante in blocchetti di cemento;

Solai: - ;

Copertura: Tetto a due falde poggiate su capriata metallica;

Manto di copertura: copertura aggraffata metallica coibentata;

Pareti esterne ed interne: Le pareti interne e le facciate esterne necessitano di ristrutturazione e tinteggiatura;

Pavimentazione interna: il pavimento è in battuto di cemento in alcune parti risulta divelto;

- Infissi esterni: la finestra e la serranda/cancello metallico scorrevole a movimento manuale sono risultati in mediocri condizioni e, comunque, da ritinteggiare. La porta in legno presente sul laterale è alquanto precaria.

Volte: - ;

Scale: -;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Non è stata fornita alcuna documentazione attestante la conformità degli impianti; gli impianti non sono a norma.

Soffitta, cantina o simili: - ;

Dotazioni condominiali: - ;

N.B. Si rende noto che i dati sopra riportati sono esclusivamente frutto del sopralluogo eseguito sul posto non essendo stata rilasciata alcuna documentazione né dal Comune di Velletri, in seguito a richiesta formale di accesso agli atti, né tantomeno dall'esecutata.

(documentazione fotografica all.)

L'ESECUTATA NON HA PRODOTTO ALCUNA CERTIFICAZIONE RELATIVA AGLI IMPIANTI ESISTENTI.

## **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VIA GROTTA DELLA CICERCHIA 24**

---

Il terreno ubicato nel comune di VELLETRI risulta destinato dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.06, come segue:

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (di cui alla richiesta dello scrivente Esperto rubricata con Protocollo comunale n.20537 del 24/03/2023) rilasciato dal Dirigente del SETTORE EDILIZIA PRIVATA e URBANISTICA del Comune di Velletri in data 18/04/2023 si è potuto verificare che il bene pignorato oggetto della presente C.T.U.

RISULTA DESTINATO

dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.06, come segue:

a

parte a Zona E : Aree destinate alle attività agricole

parte a Zona L – Recupero urbanistico

con la normativa che si trascrive:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

ART. 18 NTA

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 E1 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. 22 NTA

Zona L : Recupero urbanistico

Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L. 47/85 ed alle L. R. 28/80 e 76/85.

Il regime urbanistico per le zone L è teso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici necessari.

Le aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004

Le previsioni della V/ PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 9 della citata legge

Regionale n. 28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro.

Ove necessario potranno essere previsti stralci esecutivi funzionali all'interno dei nuclei stessi.

I piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata dovranno osservare i limiti di densità massima territoriale differenziati per nuclei come da allegata tabella.

I piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno indicare le destinazioni d'uso non ammissibili.

Nella zona L i piani particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare fra l'altro le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità, nonché le aree libere edificabili.

E', invece, ammessa la ristrutturazione ed il recupero dell'esistente.

E' consentito, nei lotti interclusi inedificati aventi superficie non superiore a 1.500 mq, il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di piano particolareggiato o di altro strumento attuativo.

Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale con  $I_f$  pari a quello riportato nella allegata tabella.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 mq, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione del PRG e deve essere delimitato, per almeno tre lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati per i quali sia possibile la sanatoria e, per il restante lato, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico.

Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti commi valgono le seguenti prescrizioni edilizie:

- l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata;

- nei nuclei ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 l'altezza massima non potrà comunque superare i ml 4,50;

- Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00.

Per una più dettagliata e chiara visione di quanto sopra esposto si rimanda alla lettura attenta delle Norme Tecniche Attuative presenti sul Certificato di destinazione Urbanistica (vds. All. )

Le caratteristiche del terreno in oggetto sono state esaminate ed esposte nella sezione "STIMA".

La qualità di coltura catastale è Seminativo e Vigneto.

La giacitura del terreno, presenta una morfologia pressoché pianeggiante con quote che variano dai 143,00 m ai 151,00 m circa s.l.m.

L'altimetria della particella, presenta un andamento leggermente declive ed a Sud confina con le Part.lla 244 e 65 . La parte Nord ed Est della particella confina con Via Grotte della Cicerchia e con la part.lla 757.

Presenta una struttura instabile ma facilmente permeabile all'aria ed all'acqua; possiede una non eccessiva capacità idrica, mediamente dotato di attività biologica e di una discreta capacità drenante tale da smaltire quasi repentinamente l'eccesso dell'acqua. Il suolo ha origine vulcanica e tale provenienza presuppone la presenza di un'adeguata fertilità.

Le caratteristiche del terreno consentono di attribuire a tale suolo, nella tabella delle Classi di Capacità d'uso dei Suoli, la seguente classe:

2 Terreni coltivabili con difetti e limitazioni di media entità.

Fitoclimaticamente il terreno è ubicato nell'unità fitoclimatica del Lazio contrassegnata con il n. 12 (vds. carta fitoclimatica allegata). E precisamente viene indicata come zona Agro Pontino.

Tale areale è caratterizzato da precipitazioni annuali da 842 a 966 mm.( P) con apporti estivi compresi tra 64 e 89 mm.( Pest).

La temperatura media annuale ( T ) è piuttosto elevata oscillando tra 14,5 16,1°C mentre si osserva una temperatura media delle minime del mese più freddo da 3,6 a 5,5,°C.. L'aridità raggiunge una intensità molto pronunciata nei mesi estivi.

Il freddo da novembre ad aprile è poco intenso.

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

Il frustolo di terreno agricolo ubicato nel comune di VELLETRI risulta destinato dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.06 , come segue:

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (di cui alla richiesta dello scrivente Esperto rubricata con Protocollo comunale n.20537 del 24/03/2023) rilasciato dal Dirigente del SETTORE EDILIZIA PRIVATA e URBANISTICA del Comune di Velletri in data 18/04/2023 si è potuto verificare che il bene pignorato oggetto della presente C.T.U.

RISULTA DESTINATO

dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.06, come segue:

a

Zona E : Aree destinate alle attività agricole

con la normativa che si trascrive:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

ART. 18 NTA

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 E1 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.

Per una più dettagliata e chiara visione di quanto sopra esposto si rimanda alla lettura attenta delle Norme Tecniche Attuative presenti sul Certificato di destinazione Urbanistica (vds. All. )

Le caratteristiche del terreno in oggetto sono state esaminate ed esposte nella sezione "STIMA".

La qualità di coltura catastale è Canneto.

La giacitura del terreno, presenta una morfologia pressoché pianeggiante con quote che variano dai 140,00 m ai 145,00 m circa s.l.m.

L'altimetria della particella, presenta un andamento leggermente declive ed a Sud confina con le Part.lle 72 e 74. La parte Nord ed Est della particella confina con le part.lle 64-65-244.

Presenta una struttura instabile ma facilmente permeabile all'aria ed all'acqua; possiede una non eccessiva capacità idrica, mediamente dotato di attività biologica e di una discreta capacità drenante tale da smaltire quasi repentinamente l'eccesso dell'acqua. Il suolo ha origine vulcanica e tale provenienza presuppone la presenza di un'adeguata fertilità.

Le caratteristiche del terreno consentono di attribuire a tale suolo, nella tabella delle Classi di Capacità d'uso dei Suoli, la seguente classe:

2 Terreni coltivabili con difetti e limitazioni di media entità.

Fitoclimaticamente il terreno è ubicato nell'unità fitoclimatica del Lazio contrassegnata con il n. 12 (vds. carta fitoclimatica allegata). E precisamente viene indicata come zona Agro Pontino.

Tale areale è caratterizzato da precipitazioni annuali da 842 a 966 mm.( P) con apporti estivi compresi tra 64 e 89 mm.( Pest).

La temperatura media annuale ( T ) è piuttosto elevata oscillando tra 14,5 16,1°C mentre si osserva una temperatura media delle minime del mese più freddo da 3,6 a 5,5,°C.. L'aridità raggiunge una intensità molto pronunciata nei mesi estivi.

Il freddo da novembre ad aprile è poco intenso.

## **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

Il frustolo di terreno ubicato nel comune di VELLETRI risulta destinato dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.06, come segue:

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (di cui alla richiesta dello scrivente Esperto rubricata con Protocollo comunale n.20537 del 24/03/2023) rilasciato dal Dirigente del SETTORE EDILIZIA PRIVATA e URBANISTICA del Comune di Velletri in data 18/04/2023 si è potuto verificare che il bene pignorato oggetto della presente C.T.U.

**RISULTA DESTINATO**

dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.06, come segue:

a Zona L – Recupero urbanistico

con la normativa che si trascrive:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:**

**ART. 22 NTA**

**Zona L : Recupero urbanistico**

Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L. 47/85 ed alle L. R. 28/80 e 76/85.

Il regime urbanistico per le zone L è teso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi

pubblici necessari.

Le aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004

Le previsioni della V/ PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 9 della citata legge Regionale n. 28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro.

Ove necessario potranno essere previsti stralci esecutivi funzionali all'interno dei nuclei stessi. I piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata dovranno osservare i limiti di densità massima territoriale differenziati per nuclei come da allegata tabella.

I piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno indicare le destinazioni d'uso non ammissibili.

Nella zona L i piani particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare fra l'altro le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità, nonché le aree libere edificabili.

E', invece, ammessa la ristrutturazione ed il recupero dell'esistente.

E' consentito, nei lotti interclusi inedificati aventi superficie non superiore a 1.500 mq, il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di piano particolareggiato o di altro strumento attuativo.

Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale con If pari a quello riportato nella allegata tabella.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 mq, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione del PRG e deve essere delimitato, per almeno tre lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati per i quali sia possibile la sanatoria e, per il restante lato, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico.

Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti commi valgono le seguenti prescrizioni edilizie:

- l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata;

- nei nuclei ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 l'altezza massima non potrà comunque superare i ml 4,50;

- Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00.

Per una più dettagliata e chiara visione di quanto sopra esposto si rimanda alla lettura attenta delle Norme Tecniche Attuative presenti sul Certificato di destinazione Urbanistica (vds. All. ).

Le caratteristiche del terreno in oggetto sono state esaminate ed esposte nella sezione "STIMA".

Catastalmente La qualità di coltura è vigneto .

La giacitura del terreno, presenta una morfologia pressoché pianeggiante con quote che variano dai 147,00 m ai 151,00 m circa s.l.m.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 17, PIANO T**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24, PIANO T**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24**

---

L'immobile risulta libero

Il terreno agricolo risulta di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

---

L'immobile risulta libero

Il frustolo di terreno agricolo risulta di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

---

L'immobile risulta libero

Il frustolo di terreno agricolo risulta di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 17, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1974 al 13/11/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pelloni di Velletri	27/07/1974	19266	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. Entrate Ufficio Provinciale di Velletri, Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	03/08/1974	2371	1454
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Velletri	14/08/1974	2835	I
		Dal 13/11/2003 al 24/03/2023	**** Omissis ****	<b>Atto Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Pennazzi Catalani di Velletri	13/11/2003			42753	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Ag. Entrate Off. prov.le Velletri Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	25/11/2003			5767	4011
<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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La data del 24/03/2023 fa riferimento al giorno di rilascio delle Visure Catastali allegate alla presente relazione.

Si invita a prendere visione degli allegati catastali alla presente Perizia per le successive variazioni catastali riguardanti il presente Bene; si invita, altresì, a prendere visione delle istanze, comunicazioni, relazioni e i chiarimenti che hanno giustificato tali variazioni, riversati in atti nel fascicolo della presente Procedura.

In sintesi, in sede di operazioni di stima nell'ambito della presente Procedura RGE 548/2017, è stato oggetto di integrazione l'atto di Pignoramento della Procedura de quo con la particella 258 del Foglio 101 pignorata, invece e sempre in danno della medesima eseguita, nella Procedura RGE 178/2020; tutto ciò in quanto parte del presente Bene insiste su tale particella 258.

### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/2003 al 24/03/2023	**** Omissis ****	<b>ATTO COMPRAVENDITA CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PENNAZZI CATALANI CARLO	13/11/2003	42753	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. Entrate Uff. prov.le Velletri	28/11/2003	4011.1/2003	
		<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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La data del 24/03/2023 fa riferimento al giorno di rilascio delle Visure Catastali allegate alla presente relazione.

Al Catasto Terreni con frazionamento n. 384622 del 18 maggio 2006 il Mappale 251 viene frazionato come segue:

Foglio 101 Mappale 647 di are 19.72  
 Foglio 101 Mappale 648 di are 0.58

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VIA GROTTA DELLA CICERCHIA 24**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/2003 al 24/03/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Pennazzi Catalani di Velletri	13/11/2003	42753	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. Entrate Uff. prov.le Velletri, Territorio, Sevizi Pubblicità Immobiliare	25/11/2003	5767	4011
		<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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La data del 24/03/2023 fa riferimento al giorno di rilascio delle Visure Catastali allegate alla presente relazione.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/2003 al 24/03/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Pennazzi Catalani di Velletri	13/11/2003	42753	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Ag. Entrate Uff. prov.le Velletri, Territorio, Sevizi Pubblicità Immobiliare	25/11/2003	5767	4011
<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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La data del 24/03/2023 fa riferimento al giorno di rilascio delle Visure Catastali allegata alla presente relazione.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/2003 al 24/03/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Pennazzi Catalani di Velletri	13/11/2003	42753	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. Entrate Uff. prov.le Velletri, Territorio, Sevizi Pubblicità Immobiliare	25/11/2003	5767	4011
		<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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La data del 24/03/2023 fa riferimento al giorno di rilascio delle Visure Catastali allegate alla presente relazione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 17, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 07/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato  
Iscritto a Ag. Entrate Off. Prov. Velletri il 11/08/2006  
Reg. gen. 5498 - Reg. part. 1188  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: Notaio Luciano D'Alessandro  
Data: 10/08/2006  
N° repertorio: 466844  
N° raccolta: 33541
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato  
Iscritto a Ag. Entrate Off. prov.le di Velletri il 30/08/2006  
Reg. gen. 5532 - Reg. part. 1190  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: Notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo  
Data: 30/08/2006  
N° repertorio: 5532  
N° raccolta: 1190  
Note: Con il presente atto si rettifica l'iscrizione in data 11 agosto 2006 ai numeri 5498/1188 per precisare che la parte mutuataria è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e non \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Ag. Entrate Off. Prov.le Velletri il 15/09/2007  
Reg. gen. 5915 - Reg. part. 1846  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.000,00

Rogante: Enzo Riccardo D'Adamo di Ardea

Data: 12/09/2007

N° repertorio: 48538

N° raccolta: 17220

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo  
Iscritto a Ag. Entrate Uff. Prov.le Velletri il 19/12/2016  
Reg. gen. 5905 - Reg. part. 934  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.124.737,97  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 03/12/2016  
N° repertorio: 5228

### **Trascrizioni**

- **locazione ultraventennale**  
Trascritto a Ag. Entrate Uff. Prov.le Velletri il 03/05/2016  
Reg. gen. 2116 - Reg. part. 1525  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Contratto locazione ultraventennale**  
Trascritto a Ag. Entrate uff. Prov.le Velletri il 06/04/2017  
Reg. gen. 1451 - Reg. part. 1041  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati ricavati dalla certificazione notarile redatta a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pordenone, e dalla Relazione Preliminare a firma dell'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri.

### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 07/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato  
Iscritto a Ag. Entrate Uff. Prov. Velletri il 11/08/2006  
Reg. gen. 5498 - Reg. part. 1188  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: Notaio Luciano D'Alessandro

Data: 10/08/2006

N° repertorio: 466844

N° raccolta: 33541

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato

Iscritto a Ag. Entrate Uff. prov.le di Velletri il 30/08/2006

Reg. gen. 5532 - Reg. part. 1190

Importo: € 500.000,00

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

Capitale: € 250.000,00

Rogante: Notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo

Data: 30/08/2006

N° repertorio: 5532

N° raccolta: 1190

Note: Con il presente atto si rettifica l'iscrizione in data 11 agosto 2006 ai numeri 5498/1188 per precisare che la parte mutuataria è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e non \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Ag. Entrate Uff. Prov.le Velletri il 15/09/2007

Reg. gen. 5915 - Reg. part. 1846

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Enzo Riccardo D'Adamo di Ardea

Data: 12/09/2007

N° repertorio: 48538

N° raccolta: 17220

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ag. Entrate Uff. Prov.le Velletri il 19/12/2016

Reg. gen. 5905 - Reg. part. 934

Importo: € 1.500.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.124.737,97

Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 03/12/2016

N° repertorio: 5228

### **Trascrizioni**

- **locazione ultraventennale**

Trascritto a Ag. Entrate Uff. Prov.le Velletri il 03/05/2016

Reg. gen. 2116 - Reg. part. 1525

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Contratto locazione ultraventennale**

Trascritto a Ag. Entrate uff. Prov.le Velletri il 06/04/2017

Reg. gen. 1451 - Reg. part. 1041

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati ricavati dalla certificazione notarile redatta a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pordenone, e dalla Relazione Preliminare a firma dell'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VIA GROTTA DELLA CICERCHIA 24**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 07/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato  
Iscritto a Ag. Entrate Uff. Prov. Velletri il 11/08/2006  
Reg. gen. 5498 - Reg. part. 1188  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: Notaio Luciano D'Alessandro  
Data: 10/08/2006  
N° repertorio: 466844  
N° raccolta: 33541
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato  
Iscritto a Ag. Entrate Uff. prov.le di Velletri il 30/08/2006  
Reg. gen. 5532 - Reg. part. 1190  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: Notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo  
Data: 30/08/2006  
N° repertorio: 5532  
N° raccolta: 1190  
Note: Con il presente atto si rettifica l'iscrizione in data 11 agosto 2006 ai numeri 5498/1188 per precisare che la parte mutuataria è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e non \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Ag. Entrate Uff. Prov.le Velletri il 15/09/2007  
Reg. gen. 5915 - Reg. part. 1846  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.000,00  
Rogante: Enzo Riccardo D'Adamo di Ardea  
Data: 12/09/2007  
N° repertorio: 48538  
N° raccolta: 17220
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ag. Entrate Uff. Prov.le Velletri il 19/12/2016

Reg. gen. 5905 - Reg. part. 934  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.124.737,97  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 03/12/2016  
N° repertorio: 5228

### **Trascrizioni**

- **locazione ultraventennale**  
Trascritto a Ag. Entrate Uff. Prov.le Velletri il 03/05/2016  
Reg. gen. 2116 - Reg. part. 1525  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Contratto locazione ultraventennale**  
Trascritto a Ag. Entrate uff. Prov.le Velletri il 06/04/2017  
Reg. gen. 1451 - Reg. part. 1041  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati ricavati dalla certificazione notarile redatta a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pordenone, e dalla Relazione Preliminare a firma dell'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri.

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 07/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato  
Iscritto a Ag. Entrate Uff. Prov. Velletri il 11/08/2006  
Reg. gen. 5498 - Reg. part. 1188  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: Notaio Luciano D'Alessandro  
Data: 10/08/2006  
N° repertorio: 466844  
N° raccolta: 33541
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato  
Iscritto a Ag. Entrate Uff. prov.le di Velletri il 30/08/2006  
Reg. gen. 5532 - Reg. part. 1190

Importo: € 500.000,00

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

Capitale: € 250.000,00

Rogante: Notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo

Data: 30/08/2006

N° repertorio: 5532

N° raccolta: 1190

Note: Con il presente atto si rettifica l'iscrizione in data 11 agosto 2006 ai numeri 5498/1188 per precisare che la parte mutuataria è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e non \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Ag. Entrate Uff. Prov.le Velletri il 15/09/2007  
Reg. gen. 5915 - Reg. part. 1846  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.000,00  
Rogante: Enzo Riccardo D'Adamo di Ardea  
Data: 12/09/2007  
N° repertorio: 48538  
N° raccolta: 17220
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ag. Entrate Uff. Prov.le Velletri il 19/12/2016  
Reg. gen. 5905 - Reg. part. 934  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.124.737,97  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 03/12/2016  
N° repertorio: 5228

### **Trascrizioni**

- **locazione ultraventennale**  
Trascritto a Ag. Entrate Uff. Prov.le Velletri il 03/05/2016  
Reg. gen. 2116 - Reg. part. 1525  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Contratto locazione ultraventennale**  
Trascritto a Ag. Entrate uff. Prov.le Velletri il 06/04/2017  
Reg. gen. 1451 - Reg. part. 1041  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati ricavati dalla certificazione notarile redatta a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pordenone, e dalla Relazione Preliminare a firma dell'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 07/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato  
Iscritto a Ag. Entrate Uff. Prov. Velletri il 11/08/2006  
Reg. gen. 5498 - Reg. part. 1188  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: Notaio Luciano D'Alessandro  
Data: 10/08/2006  
N° repertorio: 466844  
N° raccolta: 33541
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato  
Iscritto a Ag. Entrate Uff. prov.le di Velletri il 30/08/2006  
Reg. gen. 5532 - Reg. part. 1190  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: Notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo  
Data: 30/08/2006  
N° repertorio: 5532  
N° raccolta: 1190  
Note: Con il presente atto si rettifica l'iscrizione in data 11 agosto 2006 ai numeri 5498/1188 per precisare che la parte mutuataria è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e non \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Ag. Entrate Uff. Prov.le Velletri il 15/09/2007  
Reg. gen. 5915 - Reg. part. 1846  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.000,00  
Rogante: Enzo Riccardo D'Adamo di Ardea  
Data: 12/09/2007  
N° repertorio: 48538  
N° raccolta: 17220
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ag. Entrate Uff. Prov.le Velletri il 19/12/2016  
Reg. gen. 5905 - Reg. part. 934  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.124.737,97  
Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 03/12/2016  
N° repertorio: 5228

### **Trascrizioni**

- **locazione ultraventennale**  
Trascritto a Ag. Entrate Uff. Prov.le Velletri il 03/05/2016  
Reg. gen. 2116 - Reg. part. 1525  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Contratto locazione ultraventennale**  
Trascritto a Ag. Entrate uff. Prov.le Velletri il 06/04/2017  
Reg. gen. 1451 - Reg. part. 1041  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati ricavati dalla certificazione notarile redatta a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pordenone, e dalla Relazione Preliminare a firma dell'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 17, PIANO T**

---

Trattasi di porzione di costruito realizzato su terreno ed allo stato privo di potenziale edificatorio. Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (di cui alla richiesta dello scrivente Esperto rubricata con Protocollo comunale n.20537 del 24/03/2023) rilasciato dal Dirigente del SETTORE EDILIZIA PRIVATA e URBANISTICA del Comune di Velletri in data 18/04/2023 si è potuto verificare che il bene pignorato oggetto della presente C.T.U.

RISULTA DESTINATO

dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.06, come segue:

a  
parte a Zona E : Aree destinate alle attività agricole  
parte a Zona L – Recupero urbanistico

con la normativa che si trascrive:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:**

**ART. 18 NTA**

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 E1 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. 22 NTA

Zona L : Recupero urbanistico

Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L. 47/85 ed alle L. R. 28/80 e 76/85.

Il regime urbanistico per le zone L è teso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici necessari.

Le aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004

Le previsioni della V/ PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 9 della citata legge Regionale n. 28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro.

Ove necessario potranno essere previsti stralci esecutivi funzionali all'interno dei nuclei stessi. I piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata dovranno osservare i limiti di densità massima territoriale differenziati per nuclei come da allegata tabella.

I piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno indicare le destinazioni d'uso non ammissibili.

Nella zona L i piani particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare fra l'altro le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità, nonché le aree libere edificabili.

E', invece, ammessa la ristrutturazione ed il recupero dell'esistente.

E' consentito, nei lotti interclusi inedificati aventi superficie non superiore a 1.500 mq, il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di piano particolareggiato o di altro strumento attuativo.

Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale con If pari a quello riportato nella allegata tabella. Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 mq, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione del PRG e deve essere delimitato, per almeno tre lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati per i quali sia possibile la sanatoria e, per il restante lato, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico.

Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti commi valgono le seguenti prescrizioni edilizie:

- l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata;

- nei nuclei ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 l'altezza massima non potrà comunque superare i ml 4,50;

- Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00.

Per una più dettagliata e chiara visione di quanto sopra esposto si rimanda alla lettura attenta delle Norme Tecniche Attuative presenti sul Certificato di destinazione Urbanistica (vds. All. ).

## **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24, PIANO T**

Trattasi di manufatto edilizio adibibile a Magazzino/Deposito edificato all'interno di una particella di terreno (Bene 8), quest'ultima facente parte, anch'essa, del presente Lotto 2. Il distacco, infatti, del manufatto edilizio ricade interamente sul mappale 647 dello stesso Foglio 101.

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (di cui alla richiesta dello scrivente Esperto rubricata con Protocollo comunale n.20537 del 24/03/2023) rilasciato dal Dirigente del SETTORE EDILIZIA PRIVATA e URBANISTICA del Comune di Velletri in data 18/04/2023 si è potuto verificare che il bene pignorato oggetto della presente C.T.U.

**RISULTA DESTINATO**

dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.06, come segue:

a

parte a Zona E : Aree destinate alle attività agricole

parte a Zona L – Recupero urbanistico

con la normativa che si trascrive:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:**

**ART. 18 NTA**

**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 E1 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. 22 NTA**

**Zona L : Recupero urbanistico**

Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L. 47/85 ed alle L. R. 28/80 e 76/85.

Il regime urbanistico per le zone L è teso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici necessari.

Le aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004

Le previsioni della V/ PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 9 della citata legge Regionale n. 28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro.

Ove necessario potranno essere previsti stralci esecutivi funzionali all'interno dei nuclei stessi. I piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata dovranno osservare i limiti di

densità massima territoriale differenziati per nuclei come da allegata tabella.

I piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno indicare le destinazioni d'uso non ammissibili.

Nella zona L i piani particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare fra l'altro le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità, nonché le aree libere edificabili.

E', invece, ammessa la ristrutturazione ed il recupero dell'esistente.

E' consentito, nei lotti interclusi inedificati aventi superficie non superiore a 1.500 mq, il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di piano particolareggiato o di altro strumento attuativo.

Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale con If pari a quello riportato nella allegata tabella.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 mq, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione del PRG e deve essere delimitato, per almeno tre lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati per i quali sia possibile la sanatoria e, per il restante lato, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico.

Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti commi valgono le seguenti prescrizioni edilizie:

- l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata;

- nei nuclei ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 l'altezza massima non potrà comunque superare i ml 4,50;

- Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00.

Per una più dettagliata e chiara visione di quanto sopra esposto si rimanda alla lettura attenta delle Norme Tecniche Attuative presenti sul Certificato di destinazione Urbanistica (vds. All. ).

## **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VIA GROTTA DELLA CICERCHIA 24**

---

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (di cui alla richiesta dello scrivente Esperto rubricata con Protocollo comunale n.20537 del 24/03/2023) rilasciato dal Dirigente del SETTORE EDILIZIA PRIVATA e URBANISTICA del Comune di Velletri in data 18/04/2023 si è potuto verificare che il bene pignorato oggetto della presente C.T.U.

**RISULTA DESTINATO**

dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.06, come segue:

a

parte a Zona E : Aree destinate alle attività agricole

parte a Zona L – Recupero urbanistico

con la normativa che si trascrive:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:**

**ART. 18 NTA**

**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 E1 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. 22 NTA**

**Zona L : Recupero urbanistico**

Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L. 47/85 ed alle L. R. 28/80 e 76/85.

Il regime urbanistico per le zone L è teso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici necessari.

Le aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004

Le previsioni della V/ PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 9 della citata legge Regionale n. 28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro.

Ove necessario potranno essere previsti stralci esecutivi funzionali all'interno dei nuclei stessi.

I piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata dovranno osservare i limiti di densità massima territoriale differenziati per nuclei come da allegata tabella.

I piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno indicare le destinazioni d'uso non ammissibili.

Nella zona L i piani particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare fra l'altro le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità, nonché le aree libere edificabili.

E', invece, ammessa la ristrutturazione ed il recupero dell'esistente.

E' consentito, nei lotti interclusi inedificati aventi superficie non superiore a 1.500 mq, il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di piano particolareggiato o di altro strumento attuativo.

Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale con If pari a quello riportato nella allegata tabella.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 mq, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione del PRG e deve essere delimitato, per almeno tre lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati per i quali sia possibile la sanatoria e, per il restante lato, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico.

Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti commi valgono le seguenti prescrizioni edilizie:

- l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o

dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata;

- nei nuclei ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 l'altezza massima non potrà comunque superare i ml 4,50;

- Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00.

Per una più dettagliata e chiara visione di quanto sopra esposto si rimanda alla lettura attenta delle Norme Tecniche Attuative presenti sul Certificato di destinazione Urbanistica (vds. All. )

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (di cui alla richiesta dello scrivente Esperto rubricata con Protocollo comunale n.20537 del 24/03/2023) rilasciato dal Dirigente del SETTORE EDILIZIA PRIVATA e URBANISTICA del Comune di Velletri in data 18/04/2023 si è potuto verificare che il bene pignorato oggetto della presente C.T.U.

RISULTA DESTINATO

dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.06, come segue:

a

Zona E : Aree destinate alle attività agricole

con la normativa che si trascrive:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

ART. 18 NTA

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 E1 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.

Per una più dettagliata e chiara visione di quanto sopra esposto si rimanda alla lettura attenta delle Norme Tecniche Attuative presenti sul Certificato di destinazione Urbanistica (vds. All. )

## **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - LOCALITÀ PISCINA BELVEDERE, VELLETRI**

---

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (di cui alla richiesta dello scrivente Esperto rubricata con Protocollo comunale n.20537 del 24/03/2023) rilasciato dal Dirigente del SETTORE EDILIZIA PRIVATA e URBANISTICA del Comune di Velletri in data 18/04/2023 si è potuto verificare che il bene pignorato oggetto della presente C.T.U.

RISULTA DESTINATO

dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.06, come segue:

a

Zona L – Recupero urbanistico

con la normativa che si trascrive:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:**

**ART. 22 NTA**

**Zona L : Recupero urbanistico**

Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L. 47/85 ed alle L. R. 28/80 e 76/85.

Il regime urbanistico per le zone L è teso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici necessari.

Le aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004

Le previsioni della V/ PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 9 della citata legge Regionale n. 28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro.

Ove necessario potranno essere previsti stralci esecutivi funzionali all'interno dei nuclei stessi. I piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata dovranno osservare i limiti di densità massima territoriale differenziati per nuclei come da allegata tabella.

I piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno indicare le destinazioni d'uso non ammissibili.

Nella zona L i piani particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare fra l'altro le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità, nonché le aree libere edificabili.

E', invece, ammessa la ristrutturazione ed il recupero dell'esistente.

E' consentito, nei lotti interclusi inedificati aventi superficie non superiore a 1.500 mq, il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di piano particolareggiato o di altro strumento attuativo.

Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale con If pari a quello riportato nella allegata tabella. Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 mq, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione del PRG e deve essere delimitato, per almeno tre lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati per i quali sia possibile la sanatoria e, per il restante lato, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico.

Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti commi valgono le seguenti prescrizioni edilizie:

- l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata;
- nei nuclei ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 l'altezza massima non potrà comunque superare i ml 4,50;
- Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00.

Per una più dettagliata e chiara visione di quanto sopra esposto si rimanda alla lettura attenta delle Norme Tecniche Attuative presenti sul Certificato di destinazione Urbanistica (vds. All. )

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 17, PIANO T**

---

A seguito di formale istanza di richiesta di accesso agli atti, rivolta al Sindaco del Comune di Velletri, per poter ricavare qualunque dato, documento, notizia riguardante l'unità immobiliare del presente Bene, eventualmente riversato agli atti in archivio del Comune, alcuna documentazione è stata prodotta e consegnata allo scrivente CTU dall'Uff. Tecnico Comunale di Velletri. (vds all.ti).

Per quanto sopra affermato appare necessario fornire alcune disposizioni attualmente in vigore:

L'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 dispone che " Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

L'art. 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47 dispone che " Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge sia soggetto a trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

In relazione a quanto sopra detto, la possibilità di sanatoria prevista per gli immobili oggetto di procedure espropriative appare assentibile, se l'immobile rientra nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge 47 e successive (leggi: 724/94 e 326/2003) e purché le ragioni del credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore delle innanzi richiamate leggi.

I termini innanzi richiamati sono: in riguardo alle ragioni creditorie quello del 2 ottobre 2003 (data di pubblicazione sulla G.U. del D.L. 269 del 30.09.2003 convertito nella legge 326 del 24 novembre 2003); in riguardo alla data dell'abuso quello del 31 marzo 2003 (leggi 326/2003 e 1/2004 Reg. Lazio)

Nella fattispecie in esame, a parere dello scrivente e per le conoscenze dallo stesso fin qui acquisite, fatte salve

le superiori determinazioni del Comune di Velletri, l'immobile sembrerebbe ritenersi sanabili e legittimabile ai sensi delle sopracitate disposizioni di legge.

In relazione a quanto precede, comunque, l'aggiudicatario provvederà, esclusivamente a sua cura e spese, ad ottenere lo stato autorizzativo per il Bene in questione.

Rispetto alla planimetria catastale non si rilevano difformità.

Al momento dei sopralluoghi e, nemmeno successivamente, alcuna documentazione è stata consegnata allo scrivente CTU riguardante l'impianto termico per poter redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile (APE) e nemmeno per gli altri impianti esistenti; lo scrivente CTU si rende disponibile a redigere tale Certificato fin d'adesso, previo incarico del delegato alla vendita o del Magistrato delle Esecuzioni Immobiliari, al momento di trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario.

### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24, PIANO T**

---

A seguito di formale istanza di richiesta di accesso agli atti, rivolta al Sindaco del Comune di Velletri, per poter ricavare qualunque dato, documento, notizia riguardante l'unità immobiliare del presente Bene, eventualmente riversato agli atti in archivio del Comune, alcuna documentazione è stata prodotta e consegnata allo scrivente CTU dall'Uff. Tecnico Comunale di Velletri. (vds all.ti).

Per quanto sopra affermato appare necessario fornire alcune disposizioni attualmente in vigore:

L'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 dispone che " Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

L'art. 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47 dispone che " Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge sia soggetto a trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

In relazione a quanto sopra detto, la possibilità di sanatoria prevista per gli immobili oggetto di procedure espropriative appare assentibile, se l'immobile rientra nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge 47 e successive (leggi: 724/94 e 326/2003) e purché le ragioni del credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore delle innanzi richiamate leggi.

I termini innanzi richiamati sono: in riguardo alle ragioni creditorie quello del 2 ottobre 2003 (data di pubblicazione sulla G.U. del D.L. 269 del 30.09.2003 convertito nella legge 326 del 24 novembre 2003); in riguardo alla data dell'abuso quello del 31 marzo 2003 (leggi 326/2003 e 1/2004 Reg. Lazio)

Nella fattispecie in esame, a parere dello scrivente e per le conoscenze dallo stesso fin qui acquisite, fatte salve le superiori determinazioni del Comune di Velletri, l'immobile sembrerebbe ritenersi sanabili e legittimabile ai sensi delle sopracitate disposizioni di legge.

In relazione a quanto precede, comunque, l'aggiudicatario provvederà, esclusivamente a sua cura e spese, ad ottenere lo stato autorizzativo per il Bene in questione.

Al momento dei sopralluoghi e nemmeno successivamente, alcuna documentazione è stata consegnata allo scrivente CTU riguardante gli impianti esistenti; qualora ritenuto, lo scrivente CTU fin d'adesso si rende disponibile a redigere tale Certificazione, previo incarico del delegato alla vendita o del Magistrato delle Esecuzioni Immobiliari, al momento di trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

##### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 17, PIANO T**

---

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

Non risultano essere presenti vincoli od oneri condominiali.

##### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GROTTI DELLA CICERCHIA 24, PIANO T**

---

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

Non risultano essere presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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 dei seguenti lotti:

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T  
Appartamento per civile abitazione, con annessa corte esclusiva in Comune di Velletri (Roma), Via Grotte della Cicerchia 17; al NCT Comune Velletri foglio 101 mappale 761 di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. E' posto, ed interamente sviluppato, al piano Terra. La consistenza catastale è di vani 4,5 ed è confinante con il mappale 262, il mappale 255 e con via Grotte della Cicerchia, salvo altri. L'accesso al compendio esecutato, direttamente raggiungibile dalla strada pubblica in quanto un lato è confinante fronte strada (Via Grotte della Cicerchia n. 17), è possibile da due entrate. Sul lato fronte strada, infatti, sono disposti sia il passo carrabile dotato di cancello in ferro a due ante e sia il cancelletto pedonale anch'esso in ferro. L'immobile è composto da: un ingresso che introduce direttamente nel pranzo-soggiorno con angolo cottura, un bagno, due camere letto, un ambiente adibito a lavanderia, un portico ed una corte lastricata. La località ove è ubicato il compendio immobiliare, è una zona prevalentemente rurale e, comunque, edificata con abitazioni (abitazioni e villette) riportanti all'incirca simile tipologia costruttiva. Il compendio pignorato dista, in linea retta, circa 4 Km. dal Municipio di Velletri e dal suo centro storico. L'esposizione prevalente dell'abitazione è su tre lati e precisamente a Sud, a Nord e ad Ovest. La zona di ubicazione del compendio pignorato non presenta buoni collegamenti con le principali vie di comunicazione; non presenta, comunque, difficoltà di parcheggio per le autovetture e i motocicli. I servizi essenziali sono un po' distanti e, per raggiungerli, sono necessari i mezzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 761, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 153.324,00

In relazione allo specifico scopo estimativo in virtù del quale la presente C.T.U. è redatta ed esaminando i vari criteri di stima esistenti, si ritiene adeguato ed appropriato assumere come criterio di stima il metodo estimativo sintetico che ricerchi il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, in quanto ritenuto il più valido ed il più esauriente affinché si possa adempiere pienamente allo scopo prefissato. Il valore di mercato, riferendosi al prezzo di mercato di un immobile come punto di incontro della domanda e dell'offerta, nasce dal confronto dell'immobile esecutato ad immobili simili, acquistati nella stessa zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, cosicché si possa ricavare prezzi unitari i quali, applicati alle superfici convenzionali ricavate e utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti da un'attenta analisi e ricerca

presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili e riviste specializzate), tenendo in considerazione il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte. In seguito a indagini svolte direttamente dallo scrivente si è ritenuto opportuno considerare, come zona di riferimento e come la più adatta alla situazione estimativa in itinere la Zona Suburbana/Zona Extra Urbana, in quanto attinente all'ubicazione del compendio esecutato in oggetto e, quindi, con una situazione di mercato immobiliare uguale a quella del bene stesso, con caratteristiche analoghe al bene pignorato sia per età, che per tipologia edilizia. Per l'attuazione di quanto sopra esposto sono scaturiti valori unitari che vanno da un minimo di € 900,00/mq. ad un massimo di € 1.300,00/mq per tipologia "Abitazioni Civili" da calcolarsi sulla superficie commerciale. Oltre alle caratteristiche proprie sopracitate del compendio immobiliare oggetto della presente, sono stati presi in considerazione fattori come: la zona di tipo Suburbana/Extra Urbana, l'accessibilità di servizi e collegamenti pubblici, lo stato di conservazione dell'immobile, le modalità di costruzione e la qualità delle finiture. In fase di sopralluogo (vds. all.) il compendio pignorato oggetto della presente C.T.U., è risultato in buone condizioni di conservazione (vds. voce CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI). Di conseguenza la superficie commerciale indicata nella presente relazione è stata calcolata ricorrendo ai coefficienti di differenziazione (o di omogeneizzazione) della Norma UNI 10750 "Agenzie Immobiliari" e alla superficie rilevata (vds. ALL. 12 e la voce "CONSISTENZA"). In base a tutte le considerazioni di cui sopra si è ritenuto congruo per la valutazione del bene pignorato assumere un prezzo unitario medio identificato in € 1.200,00/mq per la tipologia "Abitazioni Civili".

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T  
Manufatto edilizio Magazzino/Deposito, in stato di abbandono e degrado, edificato all'interno di una particella di terreno (Bene 8), quest'ultima facente parte, anch'essa, del presente Lotto 2. Il distacco, infatti, del manufatto edilizio ricade interamente sul mappale 647 dello stesso Foglio 101. Si trova ubicato nel Comune di Velletri esattamente in Via Grotte della Cicerchia 24, adibibile a svariate attività produttive (assemblaggi, lavorazioni, deposito materiali, immagazzinamento, ecc.) Il Magazzino/Deposito, di un sol piano e disposto interamente al Piano Terra, è costituito da un vano a pianta rettangolare con superficie coperta utile di mq. 38,36, da un piccolo vano laterale sprovvisto di copertura ed avente una superficie scoperta utile di mq.7,39 e nella parte antistante vi è un'area cementata di mq.20,25. Al momento degli accessi eseguiti tali ambienti risultavano totalmente degradati sia nella struttura muraria che nella logistica degli impianti: il tutto risultava in pessimo stato di manutenzione e conservazione e, pertanto, non più adattabile all'uso originario presunto. Per il presente Bene non risulta essere stata inoltrata, presso i pubblici uffici, alcuna richiesta, ovverossia domanda, prodotta dall'avente diritto al fine di ottenere i giusti titoli autorizzativi; di conseguenza trattasi di trasformazione abusiva. (vds. All. Rilievo Planimetrico). La località ove è ubicato il compendio immobiliare, è una zona prevalentemente rurale e, comunque, edificata con abitazioni (abitazioni e villette) riportanti all'incirca simile tipologia costruttiva. Il compendio pignorato dista, in linea retta, circa 4 Km. dal Municipio di Velletri e dal suo centro storico. Il Magazzino/Deposito presenta un'esposizione su tutti i lati. La zona di ubicazione del compendio pignorato non presenta buoni collegamenti con le principali vie di comunicazione; non presenta, comunque, difficoltà di parcheggio per le autovetture e i motocicli. I servizi essenziali sono un po' distanti e, per raggiungerli, sono necessari i mezzi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 101, Part. 648, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 26.195,00

In giurisprudenza è pacifico che il profilo di illegittimità edificatoria di un fabbricato, fino a prova del contrario, non sia di impedimento alla vendita all'asta. Resta aperta, tuttavia, la questione che attiene al valore da attribuire ad esso. Alcuni giudici dell'esecuzione ritengono che per tali fabbricati, sprovvisti di titolarità edificatoria, il loro valore possa determinarsi tramite il cosiddetto "Valore d'Uso".

Pertanto, in relazione allo specifico scopo estimativo in virtù del quale per il presente Bene la presente C.T.U. viene redatta ed esaminando i vari criteri di stima esistenti, messi a disposizione degli operatori, si ritiene adeguato ed appropriato assumere come criterio di stima il metodo estimativo cosiddetto "VALORE D'USO".

Il "Valore d'Uso", in Estimo, è anch'esso considerato come facente parte degli aspetti economici di un bene. Il "Valore d'Uso" rappresenta l'importanza che ciascun individuo attribuisce ad un bene in previsione della sua diretta utilizzazione, vale a dire il rapporto tra il bene ed il soddisfacimento diretto di un bisogno: in parole povere, la sua utilità.

Si comprende, allora, che esso non rappresenta il valore intrinseco di un bene poiché, riferendosi ad un particolare stato d'animo dell'uomo sfugge di conseguenza ad ogni misurazione economica; l'utilità di un bene è, infatti, diversa da individuo ad individuo e quantità successive dello stesso bene forniscono via via utilità minori.

Esso esprime il valore di un bene rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore (SIMONOTTI, Tecniche di stima immobiliare, Maggio 2006). La definizione contabile di valore d'uso di un bene si riferisce al valore corrente dei flussi di cassa futuri attesi che si prevede deriveranno dall'uso continuativo del bene e dalla sua vendita al termine dell'utilizzo.

Il punto fondamentale è la sua vendita a fine utilizzo che non potrà avvenire se l'immobile è privo di legittimità. Pertanto, chi lo acquisterà all'asta è consapevole che potrà utilizzare il bene ma non potrà disfarsene in caso di necessita, né potrà fornirlo in garanzia per qualsivoglia operazione finanziaria; non bisogna trascurare anche il fatto che il bene potrebbe essere oggetto di demolizione per un'azione repressiva della pubblica amministrazione, con a carico dell'aggiudicatario di tutte le spese.

Per l'attuazione di quanto sopra si è ritenuto congruo nella ricerca del più probabile valore economico di stima del bene pignorato, assumere un prezzo unitario medio identificato in € 500,00/mq e da calcolarsi sulla superficie commerciale; il prezzo unitario medio espresso è ritenuto comprensivo, dallo scrivente CTU, anche di eventuali spese occorrenti per la sua regolarizzazione edilizia e/o per la demolizione; spese che saranno a totale carico dell'aggiudicatario. Oltre alle caratteristiche proprie sopracitate del compendio immobiliare oggetto della presente, sono stati presi in considerazione fattori come: la zona di tipo Suburbana/Extra Urbana, l'accessibilità di servizi e collegamenti pubblici, lo stato di conservazione dell'immobile, le modalità di costruzione e la qualità delle finiture. In fase di sopralluogo (vds. all.) il compendio pignorato oggetto della presente C.T.U., è risultato in condizioni di conservazione scadenti (vds. voce CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI). Di conseguenza la superficie commerciale indicata nella presente relazione è stata calcolata ricorrendo ai coefficienti di differenziazione (o di omogeneizzazione) della Norma UNI 10750 "Agenzie Immobiliari" e alla superficie rilevata (vds. ALL.ELABORATO PLANIMETRICO TAV. 2 e la voce "CONSISTENZA").

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Via Grotte della Cicerchia 24  
Terreno Agricolo in Comune di Velletri (Roma), Loc. Piscina Belvedere Via Grotte della Cicerchia 24  
NCT Comune Velletri al foglio 101 mappale 647 di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* porz. AA  
Seminativo di Classe 2 Ha 00.00.07, R.D. Euro 0,03 R.A. Euro 0,02; porz. AB Vigneto di Classe 3 Ha  
00.19.65, R.D. Euro 15,22 R.A. Euro 11,16 tra loro graffate, in ditta alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\* acquisì il terreno oggetto di esecuzione per Atto Compravendita in data 13 novembre  
2003 n. 42753 di Rep. notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate,  
Ufficio Provinciale di Velletri, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 novembre 2003  
ai numeri 5767/4011. L'accesso alla particella di terreno eseguita, direttamente raggiungibile dalla  
strada pubblica in quanto un lato è fronte strada asfaltata ( Via Grotte della Cicerchia). Si perviene a Via  
Grotte della Cicerchia da Via Vecchia di Napoli.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 101, Part. 647, Porz. AB, Qualità Vigneto, Graffato SI - Fg. 101, Part. 647, Porz. AA, Qualità Seminativo, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 15.776,00

Il quesito richiede di determinare il valore del bene indicando il criterio di stima adottato. Si ritiene ragionevolmente idoneo l'adozione del criterio che ricerchi il più probabile valore di mercato, che sarà poi, in definitiva, quello che potrà essere assunto per la determinazione del prezzo a base d'asta. Tale criterio, lo scrivente, lo considera applicabile all'immobile pignorato alla luce della sua antieconomica frazionabilità.

Il criterio del più probabile valore di mercato risulta rispondente a realizzare lo scopo della stima, poiché viene fuori da un rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto correlato tra la domanda e l'offerta di quel bene sul mercato. Pur considerando l'attuale scarsa vivacità di mercato per beni simili, all'interno di tale criterio si è ritenuto opportuno avvalersi del procedimento di stima sintetico-comparativo per valori unitari sulla base del parametro superficie facendo riferimento per le quotazioni immobiliari a:

- Valori Agricoli Medi per fini espropriativi;
- I Valori dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria (Pubbl.ne - Il Valore della Terra -INEA 2012;
- I Valori fondiari del CREA (Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria, a cura di A. POVELLATO);
- Tecnici professionisti del posto;
- Contattando telefonicamente agenzie immobiliari del posto;

Nel caso in specie, è noto che il mercato immobiliare di beni simili si trova in una fase attuale quasi ferma, purtuttavia, da indagini svolte direttamente dallo scrivente si sono ottenute alcune risultanze sufficientemente significative relative a valori di mercato di immobili ubicati nella zona.

Per la determinazione del valore unitario si è tenuto conto:

- dell'estensione della superficie e del reddito agrario che questo terreno fornisce;
- della destinazione urbanistica, che di fatto, considerato il regime vincolistico esistente, ne preclude, alla data odierna, ogni utilizzazione per scopi edificatori;
- della presenza di caratteristiche positive (zona aperta con buona panoramicità, collegamenti con le zone urbane, vicinanza alla strada con ampio fronte stradale dotato di passo carrabile, distanza dai mercati, presenza di energia elettrica per eventuali allacci futuri, ecc.).

Da tali indagini ed informazioni si è rilevata una quotazione ordinaria unitaria pari a € 80.000,00 /Ha per i terreni ubicati nella stessa zona.

In appresso vengono illustrate, seppur sinteticamente, le caratteristiche riscontrate in sede di sopralluogo:

Età del soprassuolo: incolto

Accessibilità: Fronte strada

Giacitura: prevalentemente in piano

Contratto d'affitto: no

Pertanto si considerano equi il valore di € 80.000,00/Ha per la porzione di terreno così come condotto in sede di sopralluogo eseguito.

Tale quotazione ordinaria unitaria, è stata ulteriormente rivista analizzando, altresì, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appezzamento del terreno oggetto della presente stima e si è ritenuto, pertanto, congruo ed equo considerare i valori/mq. espressi.

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri  
Frustolo di terreno Agricolo in Comune di Velletri (Roma), Loc. Piscina Belvedere NCT Comune Velletri al foglio 101 mappale 243 di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Canneto di Classe 3 Ha 00.04.18, R.D. Euro 1,62 R.A. Euro 0,02. La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquisì il terreno oggetto di esecuzione per Atto Compravendita in data 13 novembre 2003 n. 42753 di Rep. notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Velletri, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 novembre 2003 ai numeri 5767/4011. Il presente frustolo di terreno Agricolo è intercluso e per accedervi si può attraversare la particella 647 (il Bene 8 del presente Lotto) e quindi percorrere, per un breve tratto, la particella 244 appartenente ad altra proprietà.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 101, Part. 243, Qualità Canneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.672,00

Il quesito richiede di determinare il valore del bene indicando il criterio di stima adottato. Si ritiene ragionevolmente idoneo l'adozione del criterio che ricerchi il più probabile valore di mercato, che sarà poi, in definitiva, quello che potrà essere assunto per la determinazione del prezzo a base d'asta. Tale criterio, lo scrivente, lo considera applicabile all'immobile pignorato alla luce della sua antieconomica frazionabilità.

Il criterio del più probabile valore di mercato risulta rispondente a realizzare lo scopo della stima, poiché viene fuori da un rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto correlato tra la domanda e l'offerta di quel bene sul mercato. Pur considerando l'attuale scarsa vivacità di mercato per beni simili, all'interno di tale criterio si è ritenuto opportuno avvalersi del procedimento di stima sintetico-comparativo per valori unitari sulla base del parametro superficie facendo riferimento per le quotazioni immobiliari a:

- Valori Agricoli Medi per fini espropriativi;
- I Valori dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria (Pubbl.ne - Il Valore della Terra -INEA 2012);
- I Valori fondiari del CREA (Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria, a cura di A. POVELLATO);
- Tecnici professionisti del posto;
- Contattando telefonicamente agenzie immobiliari del posto;

Nel caso in specie, è noto che il mercato immobiliare di beni simili si trova in una fase attuale quasi ferma, purtuttavia, da indagini svolte direttamente dallo scrivente si sono ottenute alcune risultanze sufficientemente significative relative a valori di mercato di immobili ubicati nella zona.

Per la determinazione del valore unitario si è tenuto conto:

- dell'estensione della superficie e del reddito agrario che questo terreno fornisce;
- della destinazione urbanistica, che di fatto, considerato il regime vincolistico esistente, ne preclude, alla data odierna, ogni utilizzazione per scopi edificatori;
- della presenza di caratteristiche positive (zona aperta con buona panoramicità, collegamenti con le zone urbane, vicinanza alla strada con ampio fronte stradale dotato di passo carrabile, distanza dai

mercati, presenza di energia elettrica per eventuali allacci futuri, ecc.).

Da tali indagini ed informazioni si è rilevata una quotazione ordinaria unitaria pari a € 40.000,00 /Ha per i terreni ubicati nella stessa zona.

In appresso vengono illustrate, seppur sinteticamente, le caratteristiche riscontrate in sede di sopralluogo:

Età del soprassuolo: incolto

Accessibilità: Fondo intercluso

Giacitura: prevalentemente in piano

Contratto d'affitto: no

Pertanto si considerano equi il valore di € 40.000,00/Ha per la porzione di terreno così come condotto in sede di sopralluogo eseguito.

Tale quotazione ordinaria unitaria, è stata ulteriormente rivista analizzando, altresì, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appezzamento del terreno oggetto della presente stima e si è ritenuto, pertanto, congruo ed equo considerare i valori/mq. espressi.

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri  
Frustolo di terreno in Comune di Velletri (Roma), Loc. Piscina Belvedere. Al NCT Comune Velletri al foglio 101 mappale 254 di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Vigneto di Classe 3 Ha 00.00.58, R.D. Euro 0,45 R.A. Euro 0,33. La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquisì il terreno oggetto di esecuzione per Atto Compravendita in data 13 novembre 2003 n. 42753 di Rep. notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Velletri, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 novembre 2003 ai numeri 5767/4011. L'accesso al presente Bene è direttamente dalla strada pubblica in quanto un lato è fronte strada asfaltata ( Via Grotte della Cicerchia s.n.c.). Si perviene a Via Grotte della Cicerchia da Via Vecchia di Napoli.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 101, Part. 254, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.900,00  
Il quesito richiede di determinare il valore del bene indicando il criterio di stima adottato. Si ritiene ragionevolmente idoneo l'adozione del criterio che ricerchi il più probabile valore di mercato, che sarà poi, in definitiva, quello che potrà essere assunto per la determinazione del prezzo a base d'asta. Tale criterio, lo scrivente, lo considera applicabile all'immobile pignorato alla luce della sua antieconomica frazionabilità.  
Il criterio del più probabile valore di mercato risulta rispondente a realizzare lo scopo della stima, poiché viene fuori da un rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto correlato tra la domanda e l'offerta di quel bene sul mercato. Pur considerando l'attuale scarsa vivacità di mercato per beni simili, all'interno di tale criterio si è ritenuto opportuno avvalersi del procedimento di stima sintetico-comparativo per valori unitari sulla base del parametro superficie facendo riferimento per le quotazioni immobiliari a:

- Valori Agricoli Medi per fini espropriativi;
- I Valori dell' Istituto Nazionale di Economia Agraria ( Pubbl.ne - Il Valore della Terra -INEA 2012;
- I Valori fondiari del CREA (Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria, a cura di A. POVELLATO);
- Tecnici professionisti del posto;
- Contattando telefonicamente agenzie immobiliari del posto;

Nel caso in specie, è noto che il mercato immobiliare di beni simili si trova in una fase attuale quasi ferma, purtuttavia, da indagini svolte direttamente dallo scrivente si sono ottenute alcune risultanze sufficientemente significative relative a valori di mercato di immobili ubicati nella zona.

Per la determinazione del valore unitario si è tenuto conto:

- dell' estensione della superficie e del reddito agrario che questo terreno fornisce;
- della destinazione urbanistica, che di fatto, considerato il regime vincolistico esistente, ne preclude, alla data odierna, ogni utilizzazione per scopi edificatori;
- della presenza di caratteristiche positive (zona aperta con buona panoramicità, collegamenti con le zone urbane, vicinanza alla strada con ampio fronte stradale dotato di passo carrabile, distanza dai mercati, presenza di energia elettrica per eventuali allacci futuri, ecc.).

Da tali indagini ed informazioni si è rilevata una quotazione ordinaria unitaria pari a € 40.000,00 /Ha per i terreni ubicati nella stessa zona.

In appresso vengono illustrate, seppur sinteticamente, le caratteristiche riscontrate in sede di sopralluogo:

Età del soprassuolo: incolto

Accessibilità: Fronte strada

Giacitura: prevalentemente in piano

Contratto d'affitto: no

Pertanto si considerano equi il valore di € 50.000,00/Ha per la piccola porzione di terreno così come condotto in sede di sopralluogo eseguito.

Tale quotazione ordinaria unitaria, è stata ulteriormente rivista analizzando, altresì, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appezzamento del terreno oggetto della presente stima e si è ritenuto, pertanto, congruo ed equo considerare i valori/mq. espressi.

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

<b>Bene N° 6</b> - Appartamento Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T	127,77 mq	1.200,00 €/mq	€ 153.324,00	100,00%	€ 153.324,00
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T	52,39 mq	50.000,00 €/mq	€ 26.195,00	100,00%	€ 26.195,00
<b>Bene N° 8</b> - Terreno Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Via Grotte della Cicerchia 24	1972,00 mq	8,00 €/mq	€ 15.776,00	100,00%	€ 15.776,00
<b>Bene N° 9</b> - Terreno Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri	418,00 mq	4,00 €/mq	€ 1.672,00	100,00%	€ 1.672,00
<b>Bene N° 10</b> - Terreno Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri	58,00 mq	50,00 €/mq	€ 2.900,00	100,00%	€ 2.900,00
Valore di stima:					€ 199.867,00

Valore di stima: € 199.867,00

**Valore finale di stima: € 199.867,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

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.

Ariccìa, li 22/04/2023

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - ALL. 1 NOMINE ESPERTO E FISSAZIONE UDIENZA
- ✓ Altri allegati - ALL. 2 VERBALE DI GIURAMENTO
- ✓ Altri allegati - ALL. 3 ELENCO QUESITI
- ✓ Altri allegati - ALL. 4 ATTO DI PIGNORAMENTO
- ✓ Altri allegati - ALL. 5 CERTIFICAZIONE NOTARILE EX ART. 567 COMMA 2
- ✓ Altri allegati - ALL. 6 RICHIESTE ACCESSO ATTI COMUNE DI VELLETRI
- ✓ Altri allegati - ALL. 6.1 RICHIESTE CERTIFICATI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - ALL. 7 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALL. 8 NOTIFICHE ACCESSO ALL' ESECUTATA
- ✓ Altri allegati - ALL. 9 NOTIFICA ACCESSO A PARTE ATTORE
- ✓ Foto - ALL. 10 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL. 11 VERBALI SOPRALLUOGHI
- ✓ Altri allegati - ALL. 12 AG. TERRITORIO BANCA DATI IMMOBILIARE
- ✓ Altri allegati - ALL. 13 RELAZIONE PRELIMINARE
- ✓ Altri allegati - ALL. 14 STRALCIO P.R.G. VIGENTE
- ✓ Visure e schede catastali - ALL. 15 CATASTO VISURE STORICHE
- ✓ Altri allegati - ALL. 16 VALORI AGRICOLI MEDI (2014)
- ✓ Estratti di mappa - ALL. 17 ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Tavola del progetto - ALL. 18.1 RILIEVO PLANIMETRICO ABITAZIONE
- ✓ Tavola del progetto - ALL. 18.2 RILIEVO PLANIMETRICO MAGAZZINO-DEPOSITO
- ✓ Altri allegati - ALL. 19 FASCICOLO AZIENDALE
- ✓ Altri allegati - ALL. 20 BENE N. 6 CARTEGGIO VARIAZIONI CATASTALI ESEGUITE

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 2

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T  
Appartamento per civile abitazione, con annessa corte esclusiva in Comune di Velletri (Roma), Via Grotte della Cicerchia 17; al NCT Comune Velletri foglio 101 mappale 761 di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. E' posto, ed interamente sviluppato, al piano Terra. La consistenza catastale è di vani 4,5 ed è confinante con il mappale 262, il mappale 255 e con via Grotte della Cicerchia, salvo altri. L'accesso al compendio esecutato, direttamente raggiungibile dalla strada pubblica in quanto un lato è confinante fronte strada (Via Grotte della Cicerchia n. 17), è possibile da due entrate. Sul lato fronte strada, infatti, sono disposti sia il passo carrabile dotato di cancello in ferro a due ante e sia il cancelletto pedonale anch'esso in ferro. L'immobile è composto da: un ingresso che introduce direttamente nel pranzo-soggiorno con angolo cottura, un bagno, due camere letto, un ambiente adibito a lavanderia, un portico ed una corte lastricata. La località ove è ubicato il compendio immobiliare, è una zona prevalentemente rurale e, comunque, edificata con abitazioni (abitazioni e villette) riportanti all'incirca simile tipologia costruttiva. Il compendio pignorato dista, in linea retta, circa 4 Km. dal Municipio di Velletri e dal suo centro storico. L'esposizione prevalente dell'abitazione è su tre lati e precisamente a Sud, a Nord e ad Ovest. La zona di ubicazione del compendio pignorato non presenta buoni collegamenti con le principali vie di comunicazione; non presenta, comunque, difficoltà di parcheggio per le autovetture e i motocicli. I servizi essenziali sono un po' distanti e, per raggiungerli, sono necessari i mezzi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 761, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Trattasi di porzione di costruito realizzato su terreno ed allo stato privo di potenziale edificatorio. Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (di cui alla richiesta dello scrivente Esperto rubricata con Protocollo comunale n.20537 del 24/03/2023) rilasciato dal Dirigente del SETTORE EDILIZIA PRIVATA e URBANISTICA del Comune di Velletri in data 18/04/2023 si è potuto verificare che il bene pignorato oggetto della presente C.T.U. RISULTA DESTINATO dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.06, come segue: a parte a Zona E : Aree destinate alle attività agricole parte a Zona L - Recupero urbanistico con la normativa che si trascrive: **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: ART. 18 NTA 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 E1 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. 22 NTA Zona L :** Recupero urbanistico Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L. 47/85 ed alle L. R. 28/80 e 76/85. Il regime urbanistico per le zone L è teso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici necessari. Le aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004 Le previsioni della V/ PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 9 della citata legge Regionale n. 28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro. Ove

necessario potranno essere previsti stralci esecutivi funzionali all'interno dei nuclei stessi. I piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata dovranno osservare i limiti di densità massima territoriale differenziati per nuclei come da allegata tabella. I piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno indicare le destinazioni d'uso non ammissibili. Nella zona L i piani particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare fra l'altro le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità, nonché le aree libere edificabili. E', invece, ammessa la ristrutturazione ed il recupero dell'esistente. E' consentito, nei lotti interclusi inedificati aventi superficie non superiore a 1.500 mq, il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di piano particolareggiato o di altro strumento attuativo. Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale con If pari a quello riportato nella allegata tabella. Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 mq, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione del PRG e deve essere delimitato, per almeno tre lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati per i quali sia possibile la sanatoria e, per il restante lato, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico. Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti commi valgono le seguenti prescrizioni edilizie: - l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata; - nei nuclei ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 l'altezza massima non potrà comunque superare i ml 4,50; - Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00. Per una più dettagliata e chiara visione di quanto sopra esposto si rimanda alla lettura attenta delle Norme Tecniche Attuative presenti sul Certificato di destinazione Urbanistica (vds. All. ).

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T  
Manufatto edilizio Magazzino/Deposito, in stato di abbandono e degrado, edificato all'interno di una particella di terreno (Bene 8), quest'ultima facente parte, anch'essa, del presente Lotto 2. Il distacco, infatti, del manufatto edilizio ricade interamente sul mappale 647 dello stesso Foglio 101. Si trova ubicato nel Comune di Velletri esattamente in Via Grotte della Cicerchia 24, adibibile a svariate attività produttive (assemblaggi, lavorazioni, deposito materiali, immagazzinamento, ecc.) Il Magazzino/Deposito, di un sol piano e disposto interamente al Piano Terra, è costituito da un vano a pianta rettangolare con superficie coperta utile di mq. 38,36, da un piccolo vano laterale sprovvisto di copertura ed avente una superficie scoperta utile di mq.7,39 e nella parte antistante vi è un'area cementata di mq.20,25. Al momento degli accessi eseguiti tali ambienti risultavano totalmente degradati sia nella struttura muraria che nella logistica degli impianti: il tutto risultava in pessimo stato di manutenzione e conservazione e, pertanto, non più adattabile all'uso originario presunto. Per il presente Bene non risulta essere stata inoltrata, presso i pubblici uffici, alcuna richiesta, ovverossia domanda, prodotta dall'avente diritto al fine di ottenere i giusti titoli autorizzativi; di conseguenza trattasi di trasformazione abusiva. (vds. All. Rilievo Planimetrico). La località ove è ubicato il compendio immobiliare, è una zona prevalentemente rurale e, comunque, edificata con abitazioni (abitazioni e villette ) riportanti all'incirca simile tipologia costruttiva. Il compendio pignorato dista, in linea retta, circa 4 Km. dal Municipio di Velletri e dal suo centro storico. Il Magazzino/Deposito presenta un'esposizione su tutti i lati. La zona di ubicazione del compendio pignorato non presenta buoni collegamenti con le principali vie di comunicazione; non presenta, comunque, difficoltà di parcheggio per le autovetture e i motocicli. I servizi essenziali sono un po' distanti e, per raggiungerli, sono necessari i mezzi.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 101, Part. 648, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Trattasi di manufatto edilizio adibibile a Magazzino/Deposito edificato all'interno di una particella di terreno (Bene 8), quest'ultima facente parte, anch'essa, del presente Lotto 2. Il distacco, infatti, del manufatto edilizio ricade interamente sul mappale 647 dello stesso Foglio 101. Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (di cui alla richiesta dello scrivente Esperto rubricata con Protocollo comunale n.20537 del 24/03/2023) rilasciato dal Dirigente del SETTORE EDILIZIA PRIVATA e URBANISTICA del Comune di Velletri in data 18/04/2023 si è potuto verificare che il bene pignorato oggetto della presente C.T.U. RISULTA DESTINATO dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.06, come segue: a parte a Zona E : Aree destinate alle attività agricole parte a Zona L – Recupero urbanistico con la normativa che si trascrive: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: ART. 18 NTA 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 E1 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. 22 NTA Zona L : Recupero urbanistico Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L. 47/85 ed alle L. R. 28/80 e 76/85. Il regime urbanistico per le zone L è teso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici necessari. Le aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004 Le previsioni della V/ PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 9 della citata legge Regionale n. 28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro. Ove necessario potranno essere previsti stralci esecutivi funzionali all'interno dei nuclei stessi. I piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata dovranno osservare i limiti di densità massima territoriale differenziati per nuclei come da allegata tabella. I piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno indicare le destinazioni d'uso non ammissibili. Nella zona L i piani particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare fra l'altro le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità, nonché le aree libere edificabili. E', invece, ammessa la ristrutturazione ed il recupero dell'esistente. E' consentito, nei lotti interclusi inedificati aventi superficie non superiore a 1.500 mq, il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di piano particolareggiato o di altro strumento attuativo. Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale con If pari a quello riportato nella allegata tabella. Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 mq, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione del PRG e deve essere delimitato, per almeno tre lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati per i quali sia possibile la sanatoria e, per il restante lato, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico. Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti commi valgono le seguenti prescrizioni edilizie: - l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata; - nei nuclei ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 l'altezza massima non potrà comunque superare i ml 4,50; - Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml

15,00. Per una più dettagliata e chiara visione di quanto sopra esposto si rimanda alla lettura attenta delle Norme Tecniche Attuative presenti sul Certificato di destinazione Urbanistica (vds. All. ).

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Via Grotte della Cicerchia 24 Terreno Agricolo in Comune di Velletri (Roma), Loc. Piscina Belvedere Via Grotte della Cicerchia 24 NCT Comune Velletri al foglio 101 mappale 647 di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* porz. AA Seminativo di Classe 2 Ha 00.00.07, R.D. Euro 0,03 R.A. Euro 0,02; porz. AB Vigneto di Classe 3 Ha 00.19.65, R.D. Euro 15,22 R.A. Euro 11,16 tra loro graffate, in ditta alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquisì il terreno oggetto di esecuzione per Atto Compravendita in data 13 novembre 2003 n. 42753 di Rep. notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Velletri, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 novembre 2003 ai numeri 5767/4011. L'accesso alla particella di terreno eseguita, direttamente raggiungibile dalla strada pubblica in quanto un lato è fronte strada asfaltata ( Via Grotte della Cicerchia). Si perviene a Via Grotte della Cicerchia da Via Vecchia di Napoli. Identificato al catasto Terreni - Fg. 101, Part. 647, Porz. AB, Qualità Vigneto, Graffato SI - Fg. 101, Part. 647, Porz. AA, Qualità Seminativo, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (di cui alla richiesta dello scrivente Esperto rubricata con Protocollo comunale n.20537 del 24/03/2023) rilasciato dal Dirigente del SETTORE EDILIZIA PRIVATA e URBANISTICA del Comune di Velletri in data 18/04/2023 si è potuto verificare che il bene pignorato oggetto della presente C.T.U. RISULTA DESTINATO dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.06, come segue: a parte a Zona E : Aree destinate alle attività agricole parte a Zona L – Recupero urbanistico con la normativa che si trascrive: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: ART. 18 NTA 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 E1 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. 22 NTA Zona L : Recupero urbanistico Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L. 47/85 ed alle L. R. 28/80 e 76/85. Il regime urbanistico per le zone L è teso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici necessari. Le aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004 Le previsioni della V/ PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 9 della citata legge Regionale n. 28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro. Ove necessario potranno essere previsti stralci esecutivi funzionali all'interno dei nuclei stessi. I piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata dovranno osservare i limiti di densità massima territoriale differenziati per nuclei come da allegata tabella. I piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno indicare le destinazioni d'uso non ammissibili. Nella zona L i piani particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare fra l'altro le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità, nonché le aree libere edificabili. E', invece, ammessa la ristrutturazione ed il recupero dell'esistente. E' consentito, nei lotti interclusi inedificati aventi superficie non superiore a 1.500 mq, il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di piano particolareggiato o di altro strumento attuativo. Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale con If pari a

quello riportato nella allegata tabella. Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 mq, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione del PRG e deve essere delimitato, per almeno tre lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati per i quali sia possibile la sanatoria e, per il restante lato, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico. Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti commi valgono le seguenti prescrizioni edilizie: - l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata; - nei nuclei ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 l'altezza massima non potrà comunque superare i ml 4,50; - Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00. Per una più dettagliata e chiara visione di quanto sopra esposto si rimanda alla lettura attenta delle Norme Tecniche Attuative presenti sul Certificato di destinazione Urbanistica (vds. All. )

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri  
Frustolo di terreno Agricolo in Comune di Velletri (Roma), Loc. Piscina Belvedere NCT Comune Velletri al foglio 101 mappale 243 di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Canneto di Classe 3 Ha 00.04.18, R.D. Euro 1,62 R.A. Euro 0,02. La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquisì il terreno oggetto di esecuzione per Atto Compravendita in data 13 novembre 2003 n. 42753 di Rep. notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Velletri, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 novembre 2003 ai numeri 5767/4011. Il presente frustolo di terreno Agricolo è intercluso e per accedervi si può attraversare la particella 647 (il Bene 8 del presente Lotto) e quindi percorrere, per un breve tratto, la particella 244 appartenente ad altra proprietà. Identificato al catasto Terreni - Fg. 101, Part. 243, Qualità Canneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (di cui alla richiesta dello scrivente Esperto rubricata con Protocollo comunale n.20537 del 24/03/2023) rilasciato dal Dirigente del SETTORE EDILIZIA PRIVATA e URBANISTICA del Comune di Velletri in data 18/04/2023 si è potuto verificare che il bene pignorato oggetto della presente C.T.U. RISULTA DESTINATO dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.06, come segue: a Zona E : Aree destinate alle attività agricole con la normativa che si trascrive: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: ART. 18 NTA 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 E1 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. Per una più dettagliata e chiara visione di quanto sopra esposto si rimanda alla lettura attenta delle Norme Tecniche Attuative presenti sul Certificato di destinazione Urbanistica (vds. All. )
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri  
Frustolo di terreno in Comune di Velletri (Roma), Loc. Piscina Belvedere. Al NCT Comune Velletri al foglio 101 mappale 254 di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Vigneto di Classe 3 Ha 00.00.58, R.D. Euro 0,45 R.A. Euro 0,33. La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquisì il terreno oggetto di esecuzione per Atto Compravendita in data 13 novembre 2003 n. 42753 di Rep. notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Velletri, Territorio, Servizio di Pubblicità

Immobiliare in data 25 novembre 2003 ai numeri 5767/4011. L'accesso al presente Bene è direttamente dalla strada pubblica in quanto un lato è fronte strada asfaltata ( Via Grotte della Cicerchia s.n.c.). Si perviene a Via Grotte della Cicerchia da Via Vecchia di Napoli. Identificato al catasto Terreni - Fg. 101, Part. 254, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (di cui alla richiesta dello scrivente Esperto rubricata con Protocollo comunale n.20537 del 24/03/2023) rilasciato dal Dirigente del SETTORE EDILIZIA PRIVATA e URBANISTICA del Comune di Velletri in data 18/04/2023 si è potuto verificare che il bene pignorato oggetto della presente C.T.U. RISULTA DESTINATO dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.06, come segue: a Zona L - Recupero urbanistico con la normativa che si trascrive: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: ART. 22 NTA Zona L : Recupero urbanistico Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L. 47/85 ed alle L. R. 28/80 e 76/85. Il regime urbanistico per le zone L è teso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici necessari. Le aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004 Le previsioni della V/ PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 9 della citata legge Regionale n. 28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro. Ove necessario potranno essere previsti stralci esecutivi funzionali all'interno dei nuclei stessi. I piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata dovranno osservare i limiti di densità massima territoriale differenziati per nuclei come da allegata tabella. I piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno indicare le destinazioni d'uso non ammissibili. Nella zona L i piani particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare fra l'altro le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità, nonché le aree libere edificabili. E', invece, ammessa la ristrutturazione ed il recupero dell'esistente. E' consentito, nei lotti interclusi inedificati aventi superficie non superiore a 1.500 mq, il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di piano particolareggiato o di altro strumento attuativo. Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale con If pari a quello riportato nella allegata tabella. Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 mq, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione del PRG e deve essere delimitato, per almeno tre lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati per i quali sia possibile la sanatoria e, per il restante lato, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico. Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti commi valgono le seguenti prescrizioni edilizie: - l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata; - nei nuclei ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 l'altezza massima non potrà comunque superare i ml 4,50; - Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00. Per una più dettagliata e chiara visione di quanto sopra esposto si rimanda alla lettura attenta delle Norme Tecniche Attuative presenti sul Certificato di destinazione Urbanistica (vds. All. )

**Prezzo base d'asta: € 199.867,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 548/2017 DEL R.G.E.

### LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 199.867,00

<b>Bene N° 6 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 17, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 761, Categoria A2	<b>Superficie</b>	127,77 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è un fabbricato ad uso residenziale, in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda l'area esterna, che internamente.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento per civile abitazione, con annessa corte esclusiva in Comune di Velletri (Roma), Via Grotte della Cicerchia 17; al NCT Comune Velletri foglio 101 mappale 761 di proprietà della **** Omissis ****. E' posto, ed interamente sviluppato, al piano Terra. La consistenza catastale è di vani 4,5 ed è confinante con il mappale 262, il mappale 255 e con via Grotte della Cicerchia, salvo altri. L'accesso al compendio esecutato, direttamente raggiungibile dalla strada pubblica in quanto un lato è confinante fronte strada (Via Grotte della Cicerchia n. 17), è possibile da due entrate. Sul lato fronte strada, infatti, sono disposti sia il passo carrabile dotato di cancello in ferro a due ante e sia il cancelletto pedonale anch'esso in ferro. L'immobile è composto da: un ingresso che introduce direttamente nel pranzo-soggiorno con angolo cottura, un bagno, due camere letto, un ambiente adibito a lavanderia, un portico ed una corte lastricata. La località ove è ubicato il compendio immobiliare, è una zona prevalentemente rurale e, comunque, edificata con abitazioni (abitazioni e villette ) riportanti all'incirca similare tipologia costruttiva. Il compendio pignorato dista, in linea retta, circa 4 Km. dal Municipio di Velletri e dal suo centro storico. L'esposizione prevalente dell'abitazione è su tre lati e precisamente a Sud, a Nord e ad Ovest. La zona di ubicazione del compendio pignorato non presenta buoni collegamenti con le principali vie di comunicazione; non presenta, comunque, difficoltà di parcheggio per le autovetture e i motocicli. I servizi essenziali sono un po' distanti e, per raggiungerli, sono necessari i mezzi.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

<b>Bene N° 7 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via Grotte della Cicerchia 24, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Terreni - Fg. 101, Part. 648, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	52,39 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è un manufatto edilizio per uso Magazzino/Deposito, in pessimo stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda l'area esterna, che internamente.		
<b>Descrizione:</b>	Manufatto edilizio Magazzino/Deposito, in stato di abbandono e degrado, edificato all'interno di una particella di terreno (Bene 8), quest'ultima facente parte, anch'essa, del presente Lotto 2. Il distacco, infatti,		

	del manufatto edilizio ricade interamente sul mappale 647 dello stesso Foglio 101. Si trova ubicato nel Comune di Velletri esattamente in Via Grotte della Cicerchia 24, adibibile a svariate attività produttive (assemblaggi, lavorazioni, deposito materiali, immagazzinamento, ecc.) Il Magazzino/Deposito, di un sol piano e disposto interamente al Piano Terra, è costituito da un vano a pianta rettangolare con superficie coperta utile di mq. 38,36, da un piccolo vano laterale sprovvisto di copertura ed avente una superficie scoperta utile di mq.7,39 e nella parte antistante vi è un'area cementata di mq.20,25. Al momento degli accessi eseguiti tali ambienti risultavano totalmente degradati sia nella struttura muraria che nella logistica degli impianti: il tutto risultava in pessimo stato di manutenzione e conservazione e, pertanto, non più adattabile all'uso originario presunto. Per il presente Bene non risulta essere stata inoltrata, presso i pubblici uffici, alcuna richiesta, ovvero sia domanda, prodotta dall'avente diritto al fine di ottenere i giusti titoli autorizzativi; di conseguenza trattasi di trasformazione abusiva. (vds. All. Rilievo Planimetrico). La località ove è ubicato il compendio immobiliare, è una zona prevalentemente rurale e, comunque, edificata con abitazioni (abitazioni e villette ) riportanti all'incirca simile tipologia costruttiva. Il compendio pignorato dista, in linea retta, circa 4 Km. dal Municipio di Velletri e dal suo centro storico. Il Magazzino/Deposito presenta un'esposizione su tutti i lati. La zona di ubicazione del compendio pignorato non presenta buoni collegamenti con le principali vie di comunicazione; non presenta, comunque, difficoltà di parcheggio per le autovetture e i motocicli. I servizi essenziali sono un po' distanti e, per raggiungerli, sono necessari i mezzi.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo

**Bene N° 8 - Terreno**

<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Via Grotte della Cicerchia 24		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 101, Part. 647, Porz. AB, Qualità Vigneto, Graffato SI - Fg. 101, Part. 647, Porz. AA, Qualità Seminativo, Graffato SI	<b>Superficie</b>	1972,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno agricolo, al momento del sopralluogo, è risultato incolto.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno Agricolo in Comune di Velletri (Roma), Loc. Piscina Belvedere Via Grotte della Cicerchia 24 NCT Comune Velletri al foglio 101 mappale 647 di proprietà della **** Omissis **** porz. AA Seminativo di Classe 2 Ha 00.00.07, R.D. Euro 0,03 R.A. Euro 0,02; porz. AB Vigneto di Classe 3 Ha 00.19.65, R.D. Euro 15,22 R.A. Euro 11,16 tra loro graffate, in ditta alla **** Omissis ****. La **** Omissis **** acquisì il terreno oggetto di esecuzione per Atto Compravendita in data 13 novembre 2003 n. 42753 di Rep. notaio **** Omissis **** di Velletri e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Velletri, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 novembre 2003 ai numeri 5767/4011. L'accesso alla particella di terreno eseguita, direttamente raggiungibile dalla strada pubblica in quanto un lato è fronte strada asfaltata ( Via Grotte della Cicerchia). Si perviene a Via Grotte della Cicerchia da Via Vecchia di Napoli.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**Bene N° 9 - Terreno**

<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 101, Part. 243, Qualità Canneto	<b>Superficie</b>	418,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno agricolo, al momento del sopralluogo, è risultato incolto.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Frustolo di terreno Agricolo in Comune di Velletri (Roma), Loc. Piscina Belvedere NCT Comune Velletri al foglio 101 mappale 243 di proprietà della **** Omissis **** Canneto di Classe 3 Ha 00.04.18, R.D. Euro 1,62 R.A. Euro 0,02. La **** Omissis **** acquisì il terreno oggetto di esecuzione per Atto Compravendita in data 13 novembre 2003 n. 42753 di Rep. notaio **** Omissis **** di Velletri e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Velletri, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 novembre 2003 ai numeri 5767/4011. Il presente frustolo di terreno Agricolo è intercluso e per accedervi si può attraversare la particella 647 (il Bene 8 del presente Lotto) e quindi percorrere, per un breve tratto, la particella 244 appartenente ad altra proprietà.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**Bene N° 10 - Terreno**

<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Località Piscina Belvedere, Velletri		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 101, Part. 254, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	58,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La particella di terreno, al momento del sopralluogo, è risultato incolto e quasi interamente lastricata.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Frustolo di terreno in Comune di Velletri (Roma), Loc. Piscina Belvedere. Al NCT Comune Velletri al foglio 101 mappale 254 di proprietà della **** Omissis **** Vigneto di Classe 3 Ha 00.00.58, R.D. Euro 0,45 R.A. Euro 0,33. La **** Omissis **** acquisì il terreno oggetto di esecuzione per Atto Compravendita in data 13 novembre 2003 n. 42753 di Rep. notaio **** Omissis **** di Velletri e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Velletri, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 novembre 2003 ai numeri 5767/4011. L'accesso al presente Bene è direttamente dalla strada pubblica in quanto un lato è fronte strada asfaltata ( Via Grotte della Cicerchia s.n.c.). Si perviene a Via Grotte della Cicerchia da Via Vecchia di Napoli.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		