
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Montagnani Mara, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2022 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 465.479,30	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

In data 01/09/2022, il sottoscritto Arch. Montagnani Mara, con studio in Via L. Da Vinci, 38 - 00078 - Monte Porzio Catone (RM), email maramontagnani@gmail.com, PEC arch.mara.montagnani@pec.archrm.it, Tel. 347 5541972, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via del Boschetto 14-16-18

DESCRIZIONE

Porzione di villino bifamiliare costituita da abitazione di 12,5 vani catastali posta al piano terra e della superficie utile di mq 112 circa, da un piano seminterrato della superficie utile di mq 133 circa, da locali tecnici di mq utili 25 circa, da due garage della superficie utile di mq 43 circa e da una tettoia della superficie di mq 36 circa; con area di pertinenza esclusiva e due piccoli terreni annessi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via del Boschetto 14-16-18

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Immobile acquistato in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

Confini: strada vicinale, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, o loro aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	246,00 mq	274,00 mq	1,00	274,00 mq	0,00 m	
Porticati	48,00 mq	66,00 mq	0,30	19,80 mq	0,00 m	
Locali tecnici	25,00 mq	35,00 mq	0,15	5,25 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	
Box auto	43,00 mq	55,00 mq	0,40	22,00 mq	0,00 m	
Tettoia aperta	36,00 mq	36,00 mq	0,30	10,80 mq	0,00 m	
Terreno a giardino ed aree annesse	1610,00 mq	1610,00 mq	0,05	80,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				416,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				416,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I due lotti di terreno riportati al catasto terreni alle particelle 744 e 1414 sono in parte occupati da terzi. La superficie delle aree a giardino e terreni indicata in mq 1610 circa si riferisce alla superficie catastale della particella 813 al netto dell'area di sedime del fabbricato e a quella delle particelle 744 e 1414 per la parte in possesso del debitore.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 03/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1415 Categoria C7 Cl.U, Cons. 36 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 46,48 Piano T
Dal 02/01/1977 al 03/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 744 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,01,00 Reddito dominicale € 0,23 Reddito agrario € 0,23
Dal 02/01/1977 al 03/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 1414 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,05,90 Reddito dominicale € 2,44 Reddito agrario € 1,83
Dal al 03/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 813, Sub. 502 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12,5 Superficie catastale Totale: 294 mq. Totale escluse aree scoperte: 282 mq Rendita € 1.484,81 Piano T-S1
Dal al 03/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 813, Sub. 503 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 48,08 Piano S1
Dal al 03/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 813, Sub. 504 Categoria C6 Cl.3, Cons. 25 mq Superficie catastale Totale 32 mq Rendita € 63,27 Piano S1

Tra i titolari catastali non viene citata la coniuge **** Omissis ****, sebbene sia titolare per una quota del 50% della proprietà in regime di comunione dei beni.

Il sub 502 deriva da: Foglio 52 part. 80 sub 2; per variazione del 26/03/2012 Pratica n. RM0333830 in atti dal 26/03/2012 AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31992.1/2012).

Il sub 503 deriva da: Foglio 52 Particella 80 Sub 3; per variazione del 26/03/2012 Pratica n. RM0333831 in atti dal 26/03/2012-AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31996.1/2012).

Il sub 504 deriva da: Foglio 52 Particella 80 Sub 3; per variazione del 26/03/2012 Pratica n. RM0333831 in atti dal 26/03/2012-AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31996.1/2012).

Tettoia al Foglio 52 part. 1415: costituzione del 21/03/2012.

Terreno al Foglio 52 part. 744: deriva dalla particella 463 (ora soppressa) per frazionamento del 02/01/1977 in atti dal 22/06/2004.

Terreno al Foglio 52 part. 1414: costituzione con tipo mappale del 16/06/2011.

Si allegano le visure storiche per immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	813	502		A7	4	12,5	Totale: 294 mq. Totale escluse aree scoperte: 282 mq	1484,81 €	T-S1	
	52	813	503		C6	3	19 mq	26 mq	48,08 €	S1	
	52	813	504		C6	3	25 mq	Totale 32 mq	63,27 €	S1	
	52	1415			C7	U	36 mq	40 mq	46,48 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
52	744				Seminativo	3	0,01,00 mq	0,23 €	0,23 €	
52	1414				Seminativo	2	0,05,90 mq	2,44 €	1,83 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi ad eccezione di alcuni ampliamenti e modifiche successivi all'accatastamento (una camera ricavata sotto il preesistente portico al piano terra e modifiche ad alcune porte-finestre del piano seminterrato).

Va evidenziato che i terreni identificati con le particelle 744 e 1414 sono in parte occupati da terzi risultando di fatto annessi ai terreni limitrofi questi ultimi identificati con le particelle 397 e 463, coltivati ad uliveto e di proprietà di terzi.

Pertanto, la particelle 744 della superficie catastale di 100 mq e la particella 1414 della superficie catastale di

590 mq, risultano nella disponibilità del debitore solo per una superficie complessiva di mq 450 circa.

STATO CONSERVATIVO

Immobile risalente ai primi anni 80 del secolo scorso, oggetto di interventi anche recenti di manutenzione, ammodernamento e sostituzione dei materiali d'epoca e con adeguamento degli impianti esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord, Est, Sud

Altezza interna utile: 2.55 - 3.00

Strutture verticali: muratura

Solai: laterocemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: intonaco con parti ricoperte in pietra, interni intonacati con rifiniture e ghiera in mattoncino, ceramica nei bagni

Pavimentazione interna: monocotture, parquet, listoni di gres porcellanato effetto legno,

Infissi esterni ed interni: in douglas doppio vetro, inferriate, persiane in legno e metallo, porte in noce massello

Scale: in muratura, marmo, esternamente in travertino

Impianto elettrico, idrico, termico, allarme, climatizzatori: presenti

Terreno esclusivo: giardino, ampiamente lastricato

Annesse due aree di terreno

Molto buono lo stato di manutenzione generale del fabbricato, sia delle parti esterne che interne; molto buono anche lo stato di manutenzione delle aree a giardino ampiamente lastricato a porfido (cubetti a conchiglia e ad opera incerta) ed accessoriato. Parte del giardino è lastricato in cotto e rifinito con travertino. Presenti piante di alto fusto

STATO DI OCCUPAZIONE

Il villino risulta occupato dagli esecutati.

Relativamente ai terreni annessi, si precisa che le particelle 1414 e 744 sono state annesse in parte ai terreni confinanti (questi ultimi identificati con le particella 397 e 463) e pertanto risultano in parte recintati ed occupati da terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 22/04/1992	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mosca di Velletri	22/04/1992	29186	3867
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Velletri	30/04/1992	2529	1727
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 03/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto del Tribunale di Aosta
Iscritto a Velletri il 08/03/2022
Reg. gen. 1091 - Reg. part. 152
Quota: 1/2
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 142.591,19
Note: L'ipoteca grava anche su altri beni di proprietà del debitore e ne andrà annotata la liberazione relativamente ai beni oggetto del presente procedimento.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Velletri il 03/08/2017

Reg. gen. 3658 - Reg. part. 2638

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

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Velletri il 08/03/2022

Reg. gen. 1092 - Reg. part. 816

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

A seguito del pignoramento trascritto in data 03/08/2017, Reg. gen. 3658 - Reg. part. 2638, a favore di Findomestic Banca s.p.a. è stata incardinata presso il Tribunale di Velletri la procedura esecutiva n. 551/2017 che risulta estinta.

NORMATIVA URBANISTICA

Le aree in oggetto sono interessate 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, e sono destinate come segue:

1) parte a Zona G: Aree private a verde - sottozona G2: parco privato; 2) parte a Zona L - recupero urbanistico.

Vincoli: è interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree di cui all'articolo 136 (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del Decreto Legislativo 22-01-2004 n. 42 e sottoposto alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21.04.2021, n. 5, pubblicata sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021.

Ricade nel perimetro del Piano di Assetto del "Parco Regionale dei Castelli Romani".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si precisa preliminarmente che la scrivente non ha potuto esaminare l'ultimo progetto approvato, essendo risultato momentaneamente irreperibile all'interno della pratica edilizia, come comunicato dal dirigente dell'Ufficio del procedimento con dichiarazione che si allega al presente lavoro. Inoltre, per gli stessi motivi non è stata rilasciata alla scrivente la copia della concessione edilizia e copia del certificato di abitabilità.

Dal titolo di provenienza si evince che il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 19360 rilasciata dal Comune di Velletri in data 19/08/1980 e che è stata rilasciata abitabilità prot. n. 13459/82 in data 22/06/1982.

Per lavori eseguiti senza le prescritte autorizzazioni (opere su porzione di fabbricato consistenti nella realizzazione dell'intero piano seminterrato ed un ampliamento al piano terra con cambio di destinazione d'uso da box ad abitazione) risulta essere stata presentata ai sensi della legge 47/85 domanda di condono in data 25/09/1986 prot. n. 40153. Come risulta dal titolo di provenienza è pagata la relativa oblazione pari a 5.349.600 lire. Si allegano al presente elaborato copia della domanda di condono e dei bollettini di pagamento rilasciate dal Comune di Velletri.

Successivamente, in data 02/06/1998 prot. n. 22090 è stata richiesta dal Comune ulteriore documentazione integrativa per l'istruttoria della pratica edilizia ed è stato determinato il contributo per oneri concessori pari a Lire 5.639.624 che non risulta ancora pagato. Va evidenziato che in detta comunicazione viene ritenuta insufficiente la documentazione prodotta di attestazione dei versamenti dell'oblazione (si precisa che, sebbene citato nella provenienza, nel fascicolo d'ufficio del Comune non si rinviene il bollettino n. 80 del 22/04/1992 a saldo della oblazione dovuta). Sempre in relazione a detta domanda di condono (legge 47/85 - pratica di condono n. 6969) è stata rilasciata Determinazione n. 159 del 09/12/2003 con la quale è stato espresso parere favorevole ex art. 32 legge 45/85 aree sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale D.lg.vo 490/99 e Legge

431/85. La domanda di condono, pertanto, è ancora in corso di definizione.

Per la costruzione della tettoia in legno ad uso autorimessa, identificata con la particella 1415, è stata inoltrata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 724/94 (pratica di sanatoria n. 1564/a del 28/02/1995). Con Determina n. 678 del 07/06/2022 è stato inoltre rilasciato parere favorevole ex art 32 legge 47/85 in ordine al vincolo paesaggistico-ambientale D.Lg.vo 490/99 e Legge 431/85. Successivamente, con comunicazione prot. n. 15415 del 19/03/2021 si attesta che potrà essere ritirato il Permesso di Costruire in Sanatoria previo deposito dei documenti mancanti (elaborato grafico, precedenti licenze, certificato di idoneità sismica con deposito genio civile, documentazione catastale con allegata planimetria e visura).

In ordine alla corrispondenza dei luoghi con gli elaborati di progetto, il raffronto va fatto con i progetti di sanatoria esistenti (condono L. 47/85 per l'edificio principale e condono L. 724/94 per la sola tettoia in legno). Pertanto, va affermata la corrispondenza dello stato dei luoghi a quanto presente nell'elaborato di progetto relativo alla domanda di condono edilizio 724/94, mentre, in ordine al condono L. 47/85, vi è corrispondenza fatta eccezione di quanto segue: realizzazione di un vano ricavato sotto il preesistente portico al piano terra e modifiche ad alcune porte-finestre del piano seminterrato dell'edificio. Risulta inoltre essere stata realizzata nel giardino di pertinenza una piscina interrata delle dimensioni di mq 50 circa e di una seconda tettoia in legno di mq 12 circa, posta a bordo piscina. Questi manufatti risultano privi delle necessarie autorizzazioni e non risultano sanabili ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 in quanto interventi di nuova costruzione inerenti ad immobile principale oggetto di domanda di condono ancora in corso di definizione.

Inoltre, in riferimento alla tipologia di abusi descritti, e per altri eventuali, ed alle disposizioni di cui all'art. 40 L. 47/85 comma 6° e all'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 con conseguente sanabilità degli abusi da parte dell'aggiudicatario mediante presentazione di apposita domanda di condono edilizio entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, va rilevato che non vi ricorrono i presupposti di legge, essendo il credito non anteriore al 02/10/2003.

Nella valutazione del bene si tiene conto della situazione di possesso (terreni), dei presunti costi per la regolarizzazione dell'immobile, comprensivi di quelli di eventuali demolizioni/ripristini e di quelli eventualmente previsti dalla disciplina urbanistica per oneri e sanzioni pecuniarie, fatte salve eventuali diverse determinazioni e qualificazioni dell'abuso da parte dell'ufficio competente.

(I dati e le informazioni sulla regolarità urbanistica, riportati dalla scrivente, sono quelli che è stato possibile reperire nel corso degli accessi agli atti; non si risponde per informazioni non rilasciate per iscritto o atti e documenti non esibiti dall'ufficio.)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono 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 di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via del Boschetto 14-16-18**
 Porzione di villino bifamiliare costituita da abitazione di 12,5 vani catastali posta al piano terra e della superficie utile di mq 112 circa, da un piano seminterrato della superficie utile di mq 133 circa, da locali tecnici di mq utili 25 circa, da due garage della superficie utile di mq 43 circa e da una tettoia della superficie di mq 36 circa; con area di pertinenza esclusiva e due piccoli terreni annessi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 813, Sub. 502, Categoria A7 - Fg. 52, Part. 813, Sub. 503, Categoria C6 - Fg. 52, Part. 813, Sub. 504, Categoria C6 - Fg. 52, Part. 1415, Categoria C7 al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 744, Qualità Seminativo - Fg. 52, Part. 1414, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 541.255,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Velletri (RM) - Via del Boschetto 14-16-18	416,35 mq	1.300,00 €/mq	€ 541.255,00	100,00%	€ 541.255,00
				Valore di stima:	€ 541.255,00

Valore di stima: € 541.255,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (compresi costi condoni, demolizioni e ripristini)	4,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 465.479,30

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.

Monte Porzio Catone, li 06/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Montagnani Mara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Foto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Aggiornamento visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Rilievo
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Domanda di Condonò (L.47/85) ed allegati
- ✓ Altri allegati - Domanda di Condonò (L.724/94) ed allegati
- ✓ Altri allegati - Comunicazioni Uff. Tecnico Comunale
- ✓ Altri allegati - Ricevute spedizione perizia alle parti
- ✓ Altri allegati - Perizia in versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via del Boschetto 14-16-18
Porzione di villino bifamiliare costituita da abitazione di 12,5 vani catastali posta al piano terra e della superficie utile di mq 112 circa, da un piano seminterrato della superficie utile di mq 133 circa, da locali tecnici di mq utili 25 circa, da due garage della superficie utile di mq 43 circa e da una tettoia della superficie di mq 36 circa; con area di pertinenza esclusiva e due piccoli terreni annessi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 813, Sub. 502, Categoria A7 - Fg. 52, Part. 813, Sub. 503, Categoria C6 - Fg. 52, Part. 813, Sub. 504, Categoria C6 - Fg. 52, Part. 1415, Categoria C7 al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 744, Qualità Seminativo - Fg. 52, Part. 1414, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Le aree in oggetto sono interessate 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, e sono destinate come segue: 1) parte a Zona G: Aree private a verde - sottozona G2: parco privato; 2) parte a Zona L – recupero urbanistico. Vincoli: è interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree di cui all'articolo 136 (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del Decreto Legislativo 22-01-2004 n. 42 e sottoposto alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21.04.2021, n. 5, pubblicata sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021. Ricade nel perimetro del Piano di Assetto del "Parco Regionale dei Castelli Romani".

Prezzo base d'asta: € 465.479,30

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 465.479,30

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via del Boschetto 14-16-18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 813, Sub. 502, Categoria A7 - Fg. 52, Part. 813, Sub. 503, Categoria C6 - Fg. 52, Part. 813, Sub. 504, Categoria C6 - Fg. 52, Part. 1415, Categoria C7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 744, Qualità Seminativo - Fg. 52, Part. 1414, Qualità Seminativo	Superficie	416,35 mq
Stato conservativo:	Immobile risalente ai primi anni 80 del secolo scorso, oggetto di interventi anche recenti di manutenzione, ammodernamento e sostituzione dei materiali d'epoca e con adeguamento degli impianti esistenti.		
Descrizione:	Porzione di villino bifamiliare costituita da abitazione di 12,5 vani catastali posta al piano terra e della superficie utile di mq 112 circa, da un piano seminterrato della superficie utile di mq 133 circa, da locali tecnici di mq utili 25 circa, da due garage della superficie utile di mq 43 circa e da una tettoia della superficie di mq 36 circa; con area di pertinenza esclusiva e due piccoli terreni annessi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il villino risulta occupato dagli esecutati. Relativamente ai terreni annessi, si precisa che le particelle 1414 e 744 sono state annesse in parte ai terreni confinanti (questi ultimi identificati con le particelle 397 e 463) e pertanto risultano in parte recintati ed occupati da terzi.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Velletri il 03/08/2017
Reg. gen. 3658 - Reg. part. 2638
A favore di **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Velletri il 08/03/2022
Reg. gen. 1092 - Reg. part. 816
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****