

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino
RGE 481/2022 ex 146/20

Promossa da*** OMISSIS***

*** OMISSIS***, *** OMISSIS***, *** OMISSIS***

Oggetto di procedura fallimentare*** OMISSIS***

PIANO DIVISIONALE



Velletri 15/06/2023

IL CTU
Architetto Carla Zega
Carla Zega



TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino
RGE 481/2022 ex 146/20

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - via del passero solitario 27, interno 2, piano T 1 2
Rocca Priora è ubicato nell'area dei "Colli Albani", raggiunge un'altitudine di 768 m s.l.m., che ne fa il comune più alto dei "Castelli Romani", con buona parte del territorio che ricade all'interno dei confini del Parco regionale dei Castelli Romani. A est verso il fondovalle troviamo la via Casilina strada statale 6 e autostrada A1, Descrizione dell'immobile: Trattasi di una porzione di immobile facente parte di un villino bifamiliare, edificato con regolare licenza edilizia rilasciata dal Comune di Rocca Priora n 110 in data 01/10/1976, in una zona che possiede sia una buona esposizione, posizione ed una discreta viabilità. A servizio dell'abitazione vi è un locale con destinazione garage autorimessa, catastalmente C/6. Possiede un accesso autonomo dalla unità immobiliare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 420, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 8, Part. 420, Sub. 8, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4) per esecuzione immobiliare e per 1 /4 per procedura fallimentare. Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione è individuato nella zona di PRG. nella zona omogenea B normata dall'art. 5 delle NTA comprende aree prevalentemente già edificate, dotate di relative infrastrutture, poste al di fuori del centro storico. Si attua attraverso il PP di iniziativa comunale. Nella zona B si attua il mantenimento delle attuali destinazioni residenziali, salvo la possibilità in sede di P.P. di incremento della cubatura. L'area ricade all'interno del Parco naturale Regionale. Nel PTPTR Tav A l'area ricade nel sistema ed ambiti del Paesaggio nel paesaggio degli insediamenti urbani, Nella Tav B del PTPTR la zona è soggetta ai vincoli dichiarativi: Beni d'insieme valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, Aree urbanizzate.

Prezzo base d'asta: € 238.116,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Rocca Priora (RM) - via colle San Pietro 6, interno 2, piano T- 1
La villa unifamiliare, sita in via Colle San Pietro 6, Rocca Priora, di proprietà del sig. *** OMISSIS*** per 500/1000; *** OMISSIS*** Proprietaria per 250/1000 in regime di comunione dei beni *** OMISSIS*** proprietario per 250/1000 in regime di comunione dei beni. Il Comune di Rocca Priora raggiunge un'altitudine di 768 m s.l.m., che ne fa il comune più alto dei "Castelli Romani", con buona parte del territorio che ricade all'interno dei confini del Parco regionale dei Castelli Romani. A est verso il fondovalle troviamo la via Casilina strada statale 6 e dall'autostrada A1, Descrizione dell'immobile: Trattasi di una villa unifamiliare, sanata in base alla Legge 47/85 pratica sanatoria n 592/86; concessione in sanatoria n.75 del 28/06/2001; Concessione edilizia n10/2001 del 08/11/2001; Permesso a costruire n 1/05 del 18/02/2005 Progetto per la costruzione della copertura a tetto. di un porticato e della sistemazione del terreno circostante, in una zona che possiede sia una buona esposizione, posizione ed una discreta viabilità. il piano terra dell'abitazione sia catastalmente che progettuamente ha destinazione cantina, nella realtà è adibito a residenza così composta cucina, soggiorno pranzo, bagno, ripostiglio e lavanderia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 547, Sub. 504, Categoria A4 - Fg. 8, Part. 547, Sub. 503, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) esecuzione immobiliare 1 /2 per procedura fallimentare. Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade nel P.R.G. del Comune di Rocca Priora in aree prevalentemente residenziali RC2 (zona villa e giardino), ed in SC2 la parte restante del lotto. Rientra



TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino
RGE 481/2022 ex 146/20

nella variante speciale in corso di approvazione Regionale. È conforme al progetto autorizzato ad eccezione del piano terra che, come destinazione sia progettuale che catastale, è cantina, nella realtà il piano terra è utilizzato come zona residenziale (zona giorno), è completamente fuori terra ed ha l'altezza richiesta dalle norme per l'utilizzo a residenza. È compresa nel parco Regionale dei castelli romani. Nulla osta rilasciato in data 20/11/2000, prot. n 1835, prat. ed. 20/98; Nel PTPTR Tavola A Sistemi ed ambiti del paesaggio, rientra nel paesaggio degli insediamenti in evoluzione per gran parte del lotto. Nella Tavola B Beni paesaggistici vincoli dichiarativi, è soggetta al vincolo beni d'insieme: valore estetico tradizionale bellezze panoramiche. Parere Ambientale espresso Det. Comunale n 98 in data 09/10/2000; Nulla Osta vincolo Idrogeologico espresso in data 17/07/2000 prot. 1224 del 28 luglio 2000

Prezzo base d'asta: € 500.000,00



TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino
RGE 481/2022 ex 146/20

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 238.116,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - via del passero solitario 27, interno 2, piano T 1 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	3/4
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 420, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 8, Part. 420, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	175,74 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta un discreto stato di manutenzione, è abitato da *** OMISSIS***. Proprietario per 1/4 non esecutato con oggetto di procedura fallimentare.		
Descrizione:	Rocca Priora è ubicato nell'area dei "Colli Albani", raggiunge un'altitudine di 768 m s.l.m., che ne fa il comune più alto dei "Castelli Romani", con buona parte del territorio che ricade all'interno dei confini del Parco regionale dei Castelli Romani. A est verso il fondovalle troviamo la via casilina strada statale 6 e autostrada A1, Descrizione dell'immobile: Trattasi di una porzione di immobile facente parte di un villino bifamiliare, edificato con regolare licenza edilizia rilasciata dal Comune di Rocca Priora n 110 in data 01/10/1976, in una zona che possiede sia una buona esposizione, posizione ed una discreta viabilità. A servizio dell'abitazione vi è un locale con destinazione garage autorimessa, catastalmente C/6. Possiede un accesso autonomo dalla unità immobiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato *** OMISSIS***. non esecutato, ma oggetto, di procedura fallimentare, moglie e figlia.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 500.000,00

Bene N° 2 - Villa			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - via colle San Pietro 6, interno 2, piano T- 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 547, Sub. 504, Categoria A4 - Fg. 8, Part. 547, Sub. 503, Categoria C2	Superficie	282,68 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono sia per l'immobile che per il giardino.		
Descrizione:	La villa unifamiliare, sita in via Colle San Pietro 6, Rocca Priora, di proprietà del sig. *** OMISSIS***. per 500/1000; *** OMISSIS***. Proprietaria per 250/1000 in regime di comunione dei beni *** OMISSIS***. proprietario per 250/1000 in regime di comunione dei beni. Il Comune di Rocca Priora, raggiunge un'altitudine di 768 m s.l.m., che ne fa il comune più alto dei "Castelli Romani", con buona parte del territorio che ricade all'interno dei confini del Parco regionale dei Castelli Romani. A est verso il fondovalle troviamo la via casilina strada statale 6 e dall'autostrada A1, Descrizione dell'immobile: Trattasi di una villa unifamiliare, sanata in base alla Legge 47/85 pratica sanatoria n 592/86; concessione in sanatoria n.75 del 28/06/2001; Concessione edilizia n10/2001 del 08/11/2001; Permesso a costruire n 1/05 del		



TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino
RGE 481/2022 ex 146/20

	18/02/2005 Progetto per la costruzione della copertura a tetto, di un porticato e della sistemazione del terreno circostante, in una zona che possiede sia una buona esposizione, posizione ed una discreta viabilità. Il piano terra dell'abitazione sia catastalmente che progettualmente ha destinazione cantina, nella realtà è adibito a residenza così composta cucina, soggiorno pranzo, bagno, ripostiglio e lavanderia.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato *** OMISSIS***, *** OMISSIS***, e figlia minorenni.

