
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Di Rosa Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

LOTTO 1 (BENI NEL COMUNE DI VELLETRI)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO REDATTA ED AUTORIZZATA DAL G.E. IL 07/10/2024

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto 1	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2024 del R.G.E.....	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 91.212,40	22

INCARICO

In data 03/04/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Di Rosa Giovanni, con studio in Via Barnaba Tortolini, 11 - 00072 - Ariccia (RM), email giov.dirosa@libero.it, PEC giovanni.dirosa@arubapec.it; 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 04/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 07/10/2024 il Giudice dell' Esecuzione, dott.ssa Anna Luisa Di Serafino, autorizzava il sottoscritto Esperto a depositare l'elaborato peritale riguardante solo i beni pignorati ubicati in Velletri (LOTTO 1)

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino/Deposito con area pertinenziale annessa (terreno) ubicato a Velletri (RM) - Via dell'Ulivo Ginnetti 8, piano T (Coord. Geografiche: 41.64052 12.81472)

DESCRIZIONE

Manufatto edilizio Magazzino/Deposito, edificato all'interno di una particella di terreno (area pertinenziale annessa), facente parte, anch'essa, del presente Lotto.

Il distacco, infatti, del manufatto edilizio ricade interamente sul mappale 492 del Foglio 115 del Comune di Velletri.

Si trova ubicato nel Comune di Velletri esattamente in Via dell'Ulivo Ginnetti n.8 ed è adibibile a svariate attività produttive (assemblaggi, lavorazioni, deposito materiali, immagazzinamento, ecc.). Il lotto si avvale di un piazzale antistante per un comodo accesso alla proprietà.

Il Lotto è provvisto, in tutti i lati, di recinzione realizzata con muro in blocchetti di tufo con soprastante ringhiera di ferro a spartiti geometrici semplici.

Catastalmente il Magazzino/Deposito è di un solo piano disposto interamente al Piano Terra, costituito da un vano a pianta rettangolare con superficie coperta utile di mq. 37.

Dai sopralluoghi effettuati si è rilevato che il Magazzino/Deposito è stato adibito ad uso abitativo: è stato, infatti, creato un piccolo ingresso, un angolo cottura, un salotto/pranzo, un bagno, un ripostiglio e ancora, tramite scala a chiocciola, un soppalco nel quale sono stati ricavati due ambienti adibiti a letto, un bagno e un armadio a muro. Per tale trasformazione non risulterebbe 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 e Documentazione fotografica); inoltre, nel terreno di pertinenza sono presenti alcune strutture in legno poggianti su basamenti in cemento: anch'esse risulterebbero sprovvisti di titoli autorizzativi.

Il terreno dispone, poco distante dal magazzino/deposito, di un pozzo trivellato con vicino una cisterna di accumulo interrata: anche di questa miglioria non si conosce alcun documento/domanda di autorizzazione/concessione (vds. Documentazione fotografica).

Al momento degli accessi eseguiti l'intero Lotto, Manufatti e Terreno circostante, è risultato abbandonato: il terreno è risultato incolto. Sono presenti alcuni alberi da frutto.

La località Castel Ginnetti, 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 5 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 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 30/05/2024.

Custode delle chiavi: Avv.to Francesco NOVARA

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino/Deposito con area pertinenziale annessa (terreno) ubicato a Velletri (RM) - Via dell'Ulivo Ginnetti 8, piano T (Coord. Geografiche: 41.64052 12.81472)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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 c.p.c., comma 2 risulta completa. Dalla "Relazione Preliminare" redatta a firma dell'Avv. **** Omissis **** di Nettuno presente in atti, nonché dalla Dichiarazione di cui all'art. 567 a firma del Notaio dott. **** Omissis **** di Avezzano presente in atti, risulta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si prenda, altresì, visione dell'allegato Atto di Compravendita a rogito **** Omissis **** di Velletri del 14.12.2017 Rep. **** Omissis **** Racc. **** Omissis ****.

CONFINI

Il compendio immobiliare pignorato, Magazzino con Terreno annesso, confina con distacco su Via dell'Ulivo Ginnetti e con le Particelle 205 - 128 - 494 - 16 - 30 - 495 del Foglio 115 del Comune di Velletri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino/deposito	37,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	4,83 m	T
Terreno agricolo	11887,00 mq	11887,00 mq	0,099267	1179,99 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1216,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1216,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo del più probabile valore economico da attribuire al Lotto, lo scrivente tecnico ha ritenuto opportuno avvalersi dei Dati di Superficie espressa dall'Agenzia delle Entrate nel documento " Visura attuale per immobile " del 08.05.2024 Numero Pratica RM0275640/2024 pari a superficie totale di 1.217 mq. (vds all.ti).

Trattasi di superficie catastale ragguagliata inquantochè considera come consistenza immobiliare, poiché annessa al magazzino (sup. catastale di mq. 37), anche l'area del terreno di pertinenza (ca. mq.11.887). Lo scrivente tecnico ha ritenuto opportuno, oltreché equo, prendere in considerazione la superficie catastale del Magazzino/Deposito pari a 37 mq. (anche per le difformità riscontrate nel Magazzino/Deposito durante i sopralluoghi eseguiti in loco) e la superficie del terreno pari a ca mq. 11.887.

Per quanto riguarda le difformità, l'esecutata non ha fornito alcun dato, elemento e/o documento attestante la loro autorizzazione.

Si attesta la corrispondenza della titolarità attuale catastale con quella dell' esegutata sig.ra EHREGOTT& DEVEY S.A.S. DI DAGIANTI ALESSANDRA & C. (CF 14543861000)

L' altezza massima del magazzino è m. 4,83.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1997 al 27/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 337 Categoria C2 Cl.4, Cons. 37 Superficie catastale 37 mq Rendita € 47,77 Piano T
Dal 27/11/2017 al 14/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 492 Categoria C2 Cl.4, Cons. 37 Superficie catastale 37 mq Rendita € 47,77 Piano T
Dal 14/12/2017 al 08/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 492 Categoria C2 Cl.4, Cons. 37 Superficie catastale 1217 mq Rendita € 47,77 Piano T

La società **** Omissis ****, così come da titolarità catastale, risulta corrispondere a quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	492			C2	4	37	1217 mq	47,77 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Indirizzo:

Via dell'Ulivo Ginnetti n. 8 Piano T (VARIAZIONE del 27/11/2017 Pratica n. RM0573052, in
 atti dal 29.11.2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA ANNESSIONE
 CORTE ESCLUSIVA (n. 125521.12017)

Dati di classamento:

Rendita: Euro 47,77

Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 37 m2 (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2018

Pratica n. 8M0535659 in atti dal 29/11/2018

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1 57385.12018)

Annotazioni; Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

Dati di superficie:

Totale: 1.217 m2 (VARIAZIONE del 27/11/2017 Pratica n. RM0573052 in

atti dal 29/11/2017 Protocollo NSD n. VARIAZIONE

DI TOPONOMASTICA.ANNESSIONE CORTE ESCLUSIVA

(n. 125521 .1/12017)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione

29/11/2017, prot. n. RM0573052

PRECISAZIONI

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 Ipotecatale Notarile e dalla Relazione Preliminare, risultano corretti ed atti ad identificare in modo inequivocabile il compendio immobiliare trascritto nel pignoramento.

Lo scrivente tecnico non è a conoscenza dell'inoltro, da parte degli aventi diritto, di alcuna domanda o di istanza o di richiesta, presso gli Uffici preposti, al fine di chiedere e, quindi, ottenere il cambio d'uso da magazzino a residenziale; di conseguenza, le difformità (nuove tramezzature, realizzazioni di ambienti, modifica nella disposizione interna ed esterna ecc.) riscontrate al momento dei sopralluoghi, rispetto alla planimetria catastale, non sono supportate da alcuna documentazione idonea ad ottenere le necessarie autorizzazioni. Stesso discorso per quanto riguarda i permessi autorizzativi dei miglioramenti fondiari risultati presenti nei sopralluoghi effettuati (pozzo trivellato e containers (in legno e in lamiera prefabbricata) poggianti su basamenti in cemento.

I dati catastali, così come risultanti dalla certificazione Ipotecatale notarile e dalla relazione preliminare, sono corretti ed atti ad identificare in modo inequivocabile gli immobili individuati nel pignoramento.

PATTI

L'immobile risulta di proprietà della Soc. **** Omissis ****.

Il presente Bene 1, Magazzino/Deposito con annessa area pertinenziale (il Terreno) risulta essere abbandonato.

Non risultano esistenti contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

Al momento dei sopralluoghi, seppur non utilizzato, il Magazzino/Deposito è in buono stato di conservazione; non sono stati evidenziati fenomeni di umidità e/o lesioni che indichino problematiche relative alla struttura o altro. Le condizioni rinvenute permettono di affermare la piena fruibilità ed agibilità dell'immobile per l'uso che ne è consentito.

Il terreno è risultato incolto ed in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

Non risultano l'esistenza di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano essere esistenti servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

MAGAZZINO/DEPOSITO

Fondazioni: - non ispezionate;

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

Altezza interna utile: al colmo ca. m. 4,83 - (VDS. ALL.);

Str. verticali: Muratura portante in blocchetti di cemento;

Solai: - ;

Copertura: Tetto a due falde poggiate su travi in legno e travetti;

Manto di copertura: copertura con tegole;

Pareti esterne ed interne: le pareti interne e le facciate esterne non necessitano di ristrutturazione e tinteggiatura; Pavimentazione interna: il pavimento è in gres; -

Infissi esterni: le finestre sono in alluminio e vetro; una finestra è provvista di inferriata. Il portoncino d'accesso è blindato.

Volte: - ;

Scale: presenza di elegante scala a chiocciola che conduce al piano superiore soppalcato;

Impianto elettrico, idrico, termico, condizionamento ed altri impianti: Non è stata fornita alcuna documentazione attestante la conformità degli impianti;

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.)
LA SOCIETA' ESECUTATA NON HA PRODOTTO ALCUNA CERTIFICAZIONE RELATIVA AGLI IMPIANTI ESISTENTI.

TERRENO

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.34814 del 17/06/2024) 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".

Al momento dei sopralluoghi il terreno è risultato incolto ed in stato di abbandono. La giacitura del terreno, presenta una morfologia in parte pianeggiante ed in parte declive con quote che variano dai 143,00 m ai 160,00 m circa s.l.m. L'altimetria della particella, presenta un andamento lievemente degradante.

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. 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.

Il terreno è provvisto di pozzo trivellato con accanto un serbatoio idrico interrato; di esso l'esecutata non ha prodotto alcuna certificazione.

Tutto l'appezzamento di terreno è recintato con muro in blocchetti di tufo con soprastante ringhiera di ferro a spartiti geometrici semplici.

L'accesso avviene tramite due cancelli metallici manuali: carrabile, a due ante, e pedonale (vds. Documentazione Fotografica).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dei sopralluoghi il Lotto è risultato libero e disabitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1966 al 14/12/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giuseppe PELLONI	13/03/1966	4157	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ag. Entrate	21/03/1966	737	
Dal 14/12/2017 al 08/05/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Pierpaolo Siniscalchi notaio in Velletri	14/12/2017	87416	37625
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	20/12/2017	5785	4170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri	19/12/2017	3985	Serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

•La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati sopra riportati sono stati ricavati dal Certificato Notarile attestante le Risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari redatto dal Notaio **** Omissis **** di Avezzano presente in atti e dalla Relazione Preliminare delegata all'avv. **** Omissis **** depositata in atti (vds all.).

Gli eventuali acquirenti restano edotti di prendere accurata visione della documentazione allegata.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 25/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Velletri in data 28/01/2020
Iscritto a Roma il 28/09/2020
Reg. gen. 515 - Reg. part. .
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Velletri in data 16.09.2019
Iscritto a Roma il 24/11/2020
Reg. gen. 678 - Reg. part. .
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Velletri in data 25 maggio 2019
Iscritto a Roma il 24/11/2020
Reg. gen. 677 - Reg. part. .
Importo: € 2.700,00
A favore di **** Omissis ****
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle entrate-Riscossione in data 07.06.2022
Iscritto a Roma il 08/06/2022
Reg. gen. 489 - Reg. part. .
Importo: € 79.127,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO** derivante da .
Iscritto a Roma il 22/03/2024
Reg. gen. 1142 - Reg. part. .
Importo: € 104.375,00

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

NORMATIVA URBANISTICA

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.34814 del 17/06/2024) 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.)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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, la documentazione che è stata prodotta e consegnata allo scrivente CTU dall'Uff. Tecnico Comunale di Velletri è quanto segue:

- CILA relativa ai lavori di una recinzione del lotto di terreno Prot. 29818 del 01.06.2018;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 176 del 14.05.2008 Pratica di Sanatoria n. 7511 Pratica Edilizia n. 78/2008;
- Grafico progetto di un magazzino oggetto di condono edilizio ai sensi legge 47/85 Pratica edilizia n. 7511 Prot. 14381 del 22.04.2008
- CILA Grafico progetto per la recinzione del Lotto Prot. 20937 del 19.04.2018;
- S.C.I.A. Grafico progetto per la recinzione del Lotto Prot. 34651 del 27.06.2018.

Si prenda, altresì, visione dell'allegato Atto di Compravendita a rogito **** Omissis **** di Velletri del 14.12.2017 Rep. **** Omissis **** Racc. **** Omissis ****.

(vds all.ti)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si é 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Magazzino/Deposito con area pertinenziale annessa (terreno) ubicato a Velletri (RM) - Via dell'Ulivo Ginnetti 8, piano T

Manufatto edilizio Magazzino/Deposito, edificato all'interno di una particella di terreno (area pertinenziale annessa), facente parte, anch'essa, del presente Lotto. Il distacco, infatti, del manufatto edilizio ricade interamente sul mappale 492 del Foglio 115 del Comune di Velletri. Si trova ubicato nel Comune di Velletri esattamente in Via dell'Ulivo Ginnetti n.8 ed è adibibile a svariate attività produttive (assemblaggi, lavorazioni, deposito materiali, immagazzinamento, ecc.). Il lotto si avvale di un piazzale antistante per un comodo accesso alla proprietà. Il Lotto è provvisto, in tutti i lati, di recinzione realizzata con muro in blocchetti di tufo con soprastante ringhiera di ferro a spartiti geometrici semplici. Catastalmente il Magazzino/Deposito è di un solo piano disposto interamente al Piano Terra, costituito da un vano a pianta rettangolare con superficie coperta utile di mq. 37. Dai sopralluoghi effettuati si è rilevato che il Magazzino/Deposito è stato adibito ad uso abitativo: è stato, infatti, creato un piccolo ingresso, un angolo cottura, un salotto/pranzo, un bagno, un ripostiglio e ancora, tramite scala a chiocciola, un soppalco nel quale sono stati ricavati due ambienti adibiti a letto, un bagno e un armadio a muro. Per tale trasformazione non risulterebbe 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 e Documentazione fotografica); inoltre, nel terreno di pertinenza sono presenti alcune strutture in legno poggianti su basamenti in cemento: anch'esse risulterebbero sprovvisti di titoli autorizzativi. Il terreno dispone, poco distante dal magazzino/deposito, di un pozzo trivellato con vicino una cisterna di accumulo interrata: anche di questa miglioria non si conosce alcun documento/domanda di autorizzazione/concessione (vds. Documentazione fotografica). Al momento degli accessi eseguiti l'intero Lotto, Manufatti e Terreno circostante, è risultato abbandonato: il terreno è risultato incolto. Sono presenti alcuni alberi da frutto. La località Castel Ginnetti, 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 5 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 distanti e, per raggiungerli, sono necessari i mezzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 492, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 106.212,40

MOTIVAZIONI ESTIMATIVE SIA DEL MAGAZZINO/DEPOSITO E SIA DEL TERRENO ANNESSO

MAGAZZINO/DEPOSITO

In giurisprudenza è pacifico che il profilo di illegittimità edificatoria di un fabbricato, ovverossia di difformità realizzativa, 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 delle necessarie autorizzazioni a realizzare l'esistente, il loro valore possa determinarsi tramite il cosiddetto "Valore d'Uso".

Per il Magazzino/Deposito, pertanto, in relazione allo specifico scopo estimativo in virtù del quale 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.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale del Magazzino/deposito, per le quali la parte eseguita non ha fornito alcuna documentazione autorizzativa in merito; inoltre sono stati rinvenuti, ubicati nel terreno, n. 1 container in lamiera prefabbricata e vari capannoni/container in legno. Non avendo rinvenuto, presso il comune di Velletri alcuna pratica riguardante tali manufatti, dopo aver parlato con i tecnici dell'ufficio tecnico del comune di Velletri, si ritiene non sanabile la presenza dei manufatti e nemmeno il cambio di destinazione d'uso da Magazzino a Residenziale; pertanto, in considerazione di ciò, vengono identificati i costi per le pratiche di demolizione e di messa in pristino dei luoghi stimandole complessivamente in € 15.000,00; spese che saranno a totale carico dell'aggiudicatario: tale importo verrà sottratto al valore di stima del MAGAZZINO/DEPOSITO.

Per l'attuazione di quanto sopra si è ritenuto congruo nella ricerca del più probabile valore economico di stima del Magazzino/Deposito, assumere un prezzo unitario medio identificato in € 1000,00/mq e da calcolarsi sulla superficie catastale; . Oltre alle caratteristiche proprie sopracitate del Magazzino/Deposito, 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 Buone (vds. voce CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI).

Da indagini, svolte direttamente dallo scrivente, si sono ottenute alcune risultanze sufficientemente significative e relative a valori di mercato di immobili ubicati nella zona suburbana/ZONA AGRICOLA - VELLETRI, con caratteristiche analoghe al MAGAZZINO/DEPOSITO eseguito sia per età, che per tipologia edilizia.

Oltre alle caratteristiche proprie del MAGAZZINO/DEPOSITO, sono stati presi in considerazione fattori come la posizione urbanistica in zona di tipo Agricola e di conseguenza la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, ma anche lo stato di conservazione dell'immobile che, in sede dei sopralluoghi eseguiti, si è rivelato buono. Si è considerata, infine, la modalità di costruzione e la qualità delle finiture. Per gli impianti non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di conformità accertante la regolarità degli stessi.

Come già detto si precisa che in sede dei sopralluoghi sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale; per tali difformità non è stata presentata, presso gli organi competenti, alcuna

pratica di richiesta di sanatoria. Pertanto, per la messa in pristino dello stato dei luoghi è stata considerata una spesa complessiva di € 15.000,00: tale importo verrà sottratto al valore di stima. Per l'attuazione di quanto sopra esposto sono scaturiti valori unitari che vanno da un minimo di € 900,00/mq. ad un massimo di € 1200,00/mq. da calcolarsi sulla superficie commerciale; nel caso specifico sulla superficie catastale.

Per quanto sopra:

€ 1200,00/mq x 37mq = € 44.400,00 (IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL MAGAZZINO DEPOSITO)

Oneri in detrazione

Spese di messa in pristino: € 15.000,00

€ 44.400,00 - € 15.000,00 = € 29.400,00 (VALORE FINALE DEL MAGAZZINO/DEPOSITO)

TERRENO

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'appezzamento di terreno pignorato, facente parte del Lotto, 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 la momentanea 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 (anno 2022) 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 precluderebbe, alla data odierna, ogni utilizzazione per scopi edificatori;
- della presenza di caratteristiche positive (zona aperta con ottima panoramicità, collegamenti con le zone urbane, ampio fronte stradale, distanza dai mercati, presenza di energia elettrica per eventuali

allacci futuri, ottima recinzione del lotto, presenza dei cancelli carrabile e pedonale, pozzo trivellato con attigua serbatoio interrato di accumulo, ecc.).

Da tali indagini ed informazioni si è rilevata una quotazione ordinaria unitaria pari a € 52.000,00 /Ha per i terreni con la qualità di coltura SEMINATIVO IRRIGUO così come praticate e ubicati nella stessa zona.

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

Possibilità irrigatoria: SI + vasca di accumulo interrata

Coltura praticabile: Seminativo irriguo (non attuato durante i sopralluoghi) per mq. 11.887 ca

Accessibilità: Fronte strada

Giacitura: prevalentemente in piano

Contratto d'affitto: NO

Seminativo irriguo per mq. 11.887 x € 5,2/mq. = € 61.812,4

Pertanto:

- MAGAZZINO/DEPOSITO € 44.400,00

- TERRENO € 61.812,4

e così in totale il più probabile valore di mercato risulta pari € 106.212,4

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
<u>LOTTO 1</u>					
Magazzino/Deposito Velletri (RM) - Via dell'Ulivo Ginnetti 8, piano T	37 mq	1.200,00 €/mq	€ 44.400,00	100,00%	€ 44.400,00
Terreno	11.887 mq	5,2 €/mq	€ 61.812,4	100%	€ 61.812,40
Valore di stima Magazzino/Deposito + Terreno:					€ 106.212,40

SPESE DI MESSA IN PRISTINO	€ 15.000,00
Valore finale	€ 91.212,40

Valore di stima: € 106.212,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro Spese di messa in pristino	15000,00	€

Valore finale di stima: € 91.212,40

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 25/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Di Rosa Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 1 NOMINA ESPERTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 2 VERBALE DI GIURAMENTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 3 ELENCO QUESITI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 4 ATTO DI PIGNORAMENTO
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL. 5 ATTO DI COMPRAVENDITA

- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL. 6 ACCESSO ATTI + PROT.LLO
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - ALL. 7 CERT. DEST. URBANISTICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 8 PROT.LLO RISPOSTA COMUNE
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ALL. 9 GRAFICO ALL.TO A SANATORIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 10 AUTORIZZAZIONE DEPOSITO LOTTO 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 11 RELAZIONE PRELIMINARE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 12 CILA RECINZIONE
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ALL. 13 PROGETTO CILA RECINZIONE LOTTO
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ALL. 14 PROGETTO SCIA REC.NE LOTTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 15 COM.NE CILA UFF.TEC.VELLETRI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 16 CARTIGLIO PERMESSO COSTRUIRE IN SANATORIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 17 CERT.NE NOTAIO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 18 COMUNICAZIONE CANTIERE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 19 GENIO CIVILE AUT.NE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 20 LETTERA ALL' IMPRESA
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL. 21 PDC IN SANATORIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 22 CILA **DAGIANTI CARTIGLIO**
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 23 PRG STRALCIO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 24 NORME PRG
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - ALL. 25 CATASTO ATTI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 26 VALORI AGRICOLI MEDI (2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 27 RILIEVO TAV.LA 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 27.1 RILIEVO TAV.LA 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 27.2 RILIEVO TAV. 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 28 DOC. FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALL. 29 VERBALI ACCESSI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino/Deposito con area pertinenziale annessa (terreno) ubicato a Velletri (RM) - Via dell'Ulivo Ginnetti 8, piano T

Manufatto edilizio Magazzino/Deposito, edificato all'interno di una particella di terreno (area pertinenziale annessa), facente parte, anch'essa, del presente Lotto. Il distacco, infatti, del manufatto edilizio ricade interamente sul mappale 492 del Foglio 115 del Comune di Velletri. Si trova ubicato nel Comune di Velletri esattamente in Via dell'Ulivo Ginnetti n.8 ed è adibibile a svariate attività produttive (assemblaggi, lavorazioni, deposito materiali, immagazzinamento, ecc.). Il lotto si avvale di un piazzale antistante per un comodo accesso alla proprietà. Il Lotto è provvisto, in tutti i lati, di recinzione realizzata con muro in blocchetti di tufo con soprastante ringhiera di ferro a spartiti geometrici semplici. Catastalmente il Magazzino/Deposito è di un solo piano disposto interamente al Piano Terra, costituito da un vano a pianta rettangolare con superficie coperta utile di mq. 37. Dai sopralluoghi effettuati si è rilevato che il Magazzino/Deposito è stato adibito ad uso abitativo: è stato, infatti, creato un piccolo ingresso, un angolo cottura, un salotto/pranzo, un bagno, un ripostiglio e ancora, tramite scala a chiocciola, un soppalco nel quale sono stati ricavati due ambienti adibiti a letto, un bagno e un armadio a muro. Per tale trasformazione non risulterebbe 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 e Documentazione fotografica); inoltre, nel terreno di pertinenza sono presenti alcune strutture in legno poggianti su basamenti in cemento: anch'esse risulterebbero sprovvisti di titoli autorizzativi. Il terreno dispone, poco distante dal magazzino/deposito, di un pozzo trivellato con vicino una cisterna di accumulo interrata: anche di questa miglioria non si conosce alcun documento/domanda di autorizzazione/concessione (vds. Documentazione fotografica). Al momento degli accessi eseguiti l'intero Lotto, Manufatti e Terreno circostante, è risultato abbandonato: il terreno è risultato incolto. Sono presenti alcuni alberi da frutto. La località Castel Ginnetti, 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 5 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 distanti e, per raggiungerli, sono necessari i mezzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 492, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: 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.34814 del 17/06/2024) 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.)

Prezzo base d'asta: € 91.212,40

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.212,40

Bene N° 1 - Magazzino/Deposito + Terreno			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via dell'Ulivo Ginnetti 8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino C2 + Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 492,	Superficie	Magazzino mq. 37 (catastale) Terreno mq. 11.887 (catastale)
Stato conservativo:	Al momento dei sopralluoghi, seppur non utilizzato, il Magazzino/Deposito è in buono stato di conservazione; non sono stati evidenziati fenomeni di umidità e/o lesioni che indichino problematiche relative alla struttura o altro. Le condizioni rinvenute permettono di affermare la piena fruibilità ed agibilità dell'immobile per l'uso che ne è consentito. Il terreno è risultato incolto ed in stato di abbandono.		
Descrizione:	<p>Manufatto edilizio Magazzino/Deposito, edificato all'interno di una particella di terreno (area pertinenziale annessa), facente parte, anch'essa, del presente Lotto. Il distacco, infatti, del manufatto edilizio ricade interamente sul mappale 492 del Foglio 115 del Comune di Velletri. Si trova ubicato nel Comune di Velletri esattamente in Via dell'Ulivo Ginnetti n.8 ed è adibibile a svariate attività produttive (assemblaggi, lavorazioni, deposito materiali, immagazzinamento, ecc.). Il lotto si avvale di un piazzale antistante per un comodo accesso alla proprietà. Il Lotto è provvisto, in tutti i lati, di recinzione realizzata con muro in blocchetti di tufo con soprastante ringhiera di ferro a spartiti geometrici semplici. Catastralmente il Magazzino/Deposito è di un solo piano disposto interamente al Piano Terra, costituito da un vano a pianta rettangolare con superficie coperta utile di mq. 37. Dai sopralluoghi effettuati si è rilevato che il Magazzino/Deposito è stato adibito ad uso abitativo: è stato, infatti, creato un piccolo ingresso, un angolo cottura, un salotto/pranzo, un bagno, un ripostiglio e ancora, tramite scala a chiocciola, un soppalco nel quale sono stati ricavati due ambienti adibiti a letto, un bagno e un armadio a muro. Per tale trasformazione non risulterebbe 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 e Documentazione fotografica); inoltre, nel terreno di pertinenza sono presenti alcune strutture in legno poggianti su basamenti in cemento: anch'esse risulterebbero sprovvisti di titoli autorizzativi. Il terreno dispone, poco distante dal magazzino/deposito, di un pozzo trivellato con vicino una cisterna di accumulo interrata: anche di questa miglioria non si conosce alcun documento/domanda di autorizzazione/concessione (vds. Documentazione fotografica). Al momento degli accessi eseguiti l'intero Lotto, Manufatti e Terreno circostante, è risultato abbandonato: il terreno è risultato incolto. Sono presenti alcuni alberi da frutto. La località Castel Ginnetti, 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 5 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 distanti e, per raggiungerli, sono necessari i mezzi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		